



Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

Proyecto de Intervención en el campo profesional

“Propuesta para la incorporación de obligatoriedad del estudio de títulos en el articulado del Código Civil y Comercial de Nación (Argentina)”.

Por: Procuradora María Laura Ancella

Tutor: Dr. Gustavo Nadalini

Noviembre, 2023

Agradecimientos

Este trabajo está dedicado a mí misma, fueron muchos años de sucesos que me hacían pensar que no era merecedora, que no deseaba el título de abogada, al sentirme inmersa en cuestiones personales muy tristes, no me dejaban sentir que éste logró fuera a cambiar algo en mi vida. Gracias a mi fortaleza, a mi pasión por todo lo que me propongo, hoy estoy cumpliendo con mi meta. Gracias a mi familia, a mis amigas y, por sobre todo a mi niña que es mi motor para avanzar con fuerzas y mucho amor.

RESUMEN

Actualmente en Argentina el estudio de títulos se lleva a cabo de manera discrecional o implícita a la función notarial, sin que haya una normativa de alcance nacional que los regule. Aunque se ha debatido en doctrina y jurisprudencia su obligatoriedad, hasta el momento, no se ha plasmado jurídicamente su exigencia legal, en nuestro ordenamiento jurídico.

A fin de proporcionar seguridad jurídica inmobiliaria, se propone incorporar en el Código Civil y Comercial de la Nación un artículo, que establezca la obligatoriedad del notario de llevar a cabo el estudio de antecedentes de dominio.

En el artículo, se definirá el modo y alcance que el escribano aplicará en el estudio de títulos, cumpliendo con su rol fundamental de emitir títulos perfectos.

Se analizará y demostrará la relevancia jurídica que tiene el estudio de títulos y, la necesidad de incorporarlo como un acto obligatorio de los escribanos en el marco de su incumbencia profesional y de la seguridad jurídica. Para abordar lo propuesto se identificará y fundamentará la relevancia del problema que surge de la práctica ineficaz y/o incompleta de los estudios de títulos y en función al problema, la necesidad de una propuesta de intervención en el campo profesional notarial argentino.

Primeramente, desarrollaremos los diversos sistemas notariales, la función notarial concepto, efectos del ejercicio de la función y, operaciones de ejercicio. Luego, desplegaremos las generalidades del estudio de título, sus objetivos y contenido, clasificaremos los títulos y, llevaremos adelante el tratamiento normativo del estudio de títulos. Abordaremos la responsabilidad del escribano frente al estudio de título y las consecuencias derivadas de la omisión de dicha tarea.

La implementación de la propuesta proporcionará seguridad jurídica, no sólo al tráfico inmobiliario, que suelen darse ante la compraventa o permuta de un inmueble, sino que va más allá, incluyendo todo acto en que el derecho de las personas involucradas pueda verse lesionado ante la transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles que es titular o lo será ante ese contrato en que formará parte.

Palabras claves: función notarial, estudio de títulos, acto obligatorio de los escribanos, seguridad jurídica, omisión.

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	7
2.	DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA SOBRE EL CUAL SE PRETENDE INTERVENIR.....	8
2.1	Breves consideraciones sobre conceptos que formarán parte de la base de la labor.....	8
2.2	Sucinto desarrollo de algunas convenciones notariales que han tratado el tema	8
2.3	Problema respecto de la cual se realizará la intervención profesional	10
3.	OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	12
3.1	Objetivo general.....	12
3.2	Objetivos específicos	12
4.	MARCO TEÓRICO	13
5.	JUSTIFICACIÓN Y RELEVAMIENTO DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	16
6.	CAPÍTULO I: SISTEMAS NOTARIALES	17
6.1	Clasificación del notariado según el jurista cano.....	17
6.2	Notariado latino o también llamado sistema latino	20
6.3	Países que adoptaron el sistema.....	22
6.4	Notariado de los estados independientes	23
6.5	Origen y evolución del notariado latino en argentina.....	23
6.6	Función notarial: concepto según diferentes posturas	25

6.7	Contenido.....	28
6.8	Efectos del ejercicio de la función.....	30
6.9	Naturaleza jurídica del notario.....	30
7.	CAPÍTULO II: OPERACIONES DE EJERCICIO: INTRODUCCIÓN	34
7.1	Enumeración de las operaciones de ejercicio	34
7.2	Deberes del notario	38
8.	CAPÍTULO III: ESTUDIO DE TÍTULOS: INTRODUCCIÓN	40
8.1	Conceptos de estudio de títulos y antecedentes.....	40
8.2	Desarrollo explicativo del concepto	41
8.3	Objetivo y contenido del estudio de títulos	43
8.4	Clasificación de los títulos.....	45
8.5	Análisis del estudio de títulos en el código civil	46
8.6	Análisis del estudio de títulos en el código civil y comercial de la nación ..	49
8.7	Responsabilidad del notario: Obligaciones de resultado y de medios.....	52
9.	CAPÍTULO IV: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE UN ARTÍCULO AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN	57
10.	CONCLUSIONES FINALES	60
11.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	62
12.	ANEXO: MODELO DE ESTUDIO DE TÍTULO.....	65

1. INTRODUCCIÓN

El estudio de títulos se encuentra ubicado en la rama del derecho privado y dentro del mismo en el derecho civil, específicamente en la función notarial.

Debido a mi vasta experiencia trabajando en escribanías puedo advertir que en la práctica notarial, realizar el estudio es fundamental como deber en el rol de la función del notario, así como necesario para un buen asesoramiento integral de los interesados.

La temática es trascendente dado que no se encuentra en nuestra legislación, normas que regulen la obligatoriedad de efectuar el estudio de títulos, haciendo que los títulos que circulen en el tráfico jurídico muchas veces no sean lo suficientemente certeros y seguros.

Con frecuencia se considera que el estudio de títulos es una tarea optativa del escribano o que la misma queda supeditada al pedido de las partes interesadas. Si ésto sucede, puede darse la situación que ante la firma de la escritura sin haberse efectuado el mismo, con posterioridad salgan a la luz vicios ocultos en los títulos, surgiendo la interrogante sobre quién recae la responsabilidad ante dicha situación.

Con la presente propuesta se sugiere llenar el mencionado vacío legal determinando la obligatoriedad del estudio de títulos de parte del escribano y, se definirá el modo de efectuarlo y el alcance y así, alcanzar una conclusión clara sobre este tema, y brindar una solución más certera.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA SOBRE EL CUAL SE PRETENDE INTERVENIR

2.1 Breves consideraciones sobre conceptos que formarán parte de la base de la labor.

En nuestra legislación actual, la obligatoriedad de realizar el estudio de títulos no se encuentra plasmada en las leyes de fondo, por lo que resulta ser un deber de resultado y no un imperativo legal. A través de los años, como resultado de las convenciones, reuniones y jornadas notariales, se han establecido implícitamente tres posturas sobre la cuestión postulada sobre el estudio de títulos. La primera entiende que hay una fuente legal implícita y, que esta obligación no puede ser dispensada por ser propia de la función del escribano. Otra, sostiene que mientras que no exista una norma expresa que obligue a realizar el estudio de títulos, no habrá obligación. Por lo tanto, se puede dispensar esta tarea, siendo que el estudio de títulos atiende un interés particular, no pudiendo responsabilizar al escribano por la falta del estudio de título. La tercera postura determina que, a pesar de no existir ley expresa, el estudio de título puede surgir del acuerdo de partes. Advertimos que, en la actualidad, la obligatoriedad de dicha tarea surge implícitamente de la función notarial propiamente dicha.

2.2 Sucinto desarrollo de algunas convenciones notariales que han tratado el tema

La Convención Notarial de la ciudad de Buenos Aires (Buenos Aires, 1969, Tema I, Buena fe y Título Oneroso) expresó que en su mayoría las leyes notariales argentinas y las normas de fondo, no imponen a los escribanos la obligación de hacer el estudio de títulos, sin embargo, el artículo 1051 del código civil reformado en ese entonces, de

alguna manera aconsejaba considerar como tácita la obligación para que el adquirente pueda probar la buena fe.

En la VI Reunión Jurídico-Notarial (Rosario, Provincia de Santa Fe, 1974), se hizo mención que, aunque no existe disposición legal expresa en el orden nacional que haga obligatorio el estudio de títulos, desde el punto de vista de la responsabilidad profesional, el notario debe actuar con la mayor diligencia en todas las etapas del proceso a su cargo.

En la XXI Jornada Notarial Bonaerense, Bahía Blanca 6/77, se expuso que, si bien el estudio de títulos juega un rol primordial, se considera que el mismo no debe ser obligatorio y, su argumento a dicha negatividad yace en que el estudio de títulos debe basarse en la libre convicción y, no en la prueba valorada. El artículo 156 de la proyectada ley orgánica del notariado nro. 9020 luego derogado, determinaba la obligatoriedad del estudio de títulos.

En la XVIII Jornada Notarial Argentina (Salta, 1980, Tema II) la posición mayoritaria sostuvo que sería conveniente examinar los antecedentes dominiales, porque darían certeza y seguridad en la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, planteándose como una tarea realizada por el escribano de operación de ejercicio no obligatoria. Se estimó que el estudio de títulos no puede ser un elemento determinante para tipificar la buena fe que el art.1051 del código civil requería para el adquirente. La posición minoritaria planteó la dificultad de los notarios a la hora de realizar los estudios de títulos, con lo cual plantean la necesidad que los colegios de escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones para que los escribanos puedan cumplir con mayor eficacia el deber funcional de estudiar los antecedentes dominiales. La jornada terminó aconsejando a las provincias argentinas a

no incorporar, a las respectivas leyes orgánicas, normas que impongan la obligatoriedad del estudio de títulos.

En la XII Reunión Jurídico Notarial (Rosario, Provincia de Santa Fe, agosto de 1980) la comisión se abocó al estudio de títulos y produjo dos despachos, el despacho A, en uno de los puntos define que cuando el escribano hace el estudio de títulos, el mismo está cumpliendo su deber profesional. En otra de las ponencias liberaron al criterio del escribano interviniente, el procedimiento a seguir para cumplir de manera eficaz y segura con su obligación de estudiar los títulos. En dicha reunión el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe se expidió en disidencia respecto del punto que refiere al estudio de títulos como deber profesional planteándose como tarea funcional. En lo que respecta al despacho B, expresan que es tarea cautelar del escribano ejecutar el estudio de títulos, que consiste en una de las operaciones de ejercicio en el derecho notarial. Además, manifiestan que el notario tiene un pacto tácito con quien requiere sus servicios profesionales respondiendo contractualmente frente al estudio de títulos.

La Jornada Notarial Cordobesa 5/2000, en posición mayoritaria pronunciaron que no es obligatorio para el escribano realizar el estudio de títulos, salvo a requerimiento expreso de las partes o en caso de alguna irregularidad manifiesta.

A raíz de lo expuesto, se puede evidenciar que el estudio de títulos es una práctica en que no hubo criterio unificado a lo largo el tiempo y de los distintos colegiados.

2.3 Problema respecto de la cual se realizará la intervención profesional

El problema que podemos advertir, es que no existe en el ordenamiento jurídico, una norma específica que establezca la obligatoriedad del estudio de títulos, siendo optativa

para el escribano interviniente la tarea de efectuar el estudio de antecedentes dominiales.

La obligatoriedad de exigir el estudio de títulos, trae consigo beneficios no sólo para las partes intervinientes (por ejemplo, comprador-vendedor) en el acto jurídico por el que se adquiere o constituye un derecho real, sino también para el notario actuante.

El escribano que cumplió con su labor profesional de manera eficaz, producirá títulos inobjetables, evitando que lo responsabilicen ante futuros reclamos de terceros o del mismo comprador.

Asimismo, la práctica notarial del estudio de títulos antes de la escrituración, también evitará futuras nulidades y, maniobras tendientes a ingresar al mercado inmobiliario a inmuebles, que por su situación de hecho y/o derecho no estarían en las condiciones aptas para ello. Dicho problema nos lleva a plantear la necesidad de incorporar al Código Civil y Comercial de la Nación un artículo que plasme la obligatoriedad del estudio de títulos, pasando a ser una técnica notarial obligatoria, y no opcional o funcional como lo es actualmente.

3. OBJETIVOS DEL PROYECTO

3.1 Objetivo general

Determinar la necesidad jurídica de incorporar el estudio de títulos en el código civil y comercial de la nación.

3.2 Objetivos específicos

3.2.1. Establecer el rol del Escribano Público en la realización del estudio de títulos.

3.2.2. Identificar las ventajas de incorporar en el código civil y comercial de la nación la obligatoriedad de efectuar el estudio de títulos.

3.2.3. Definir el alcance y los modos de realizar el estudio de títulos.

4. MARCO TEÓRICO

Enfocamos el presente trabajo, aludiendo que la no ejecución del estudio de títulos complejizaría el tráfico inmobiliario, generando la circulación de títulos no constatados en su legalidad.

Consecuentemente nos encontraríamos ante numerosos actos jurídicos que adolecerían de vicios, generando inseguridad jurídica. Por ello en toda instrumentación de negocios jurídicos, que tengan por finalidad la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, es obligatoria la intervención de un escribano público, debiendo el mismo cumplir su función notarial, para la cual fue contratado por las partes.

A partir de la reforma del Código Civil con la Ley Nacional Nro. 26.994 se hace referencia por primera vez a la palabra estudio de títulos dentro del Título IV Capítulo 1 Compraventa Sección 4 “Obligaciones del Vendedor” artículo 1138:

Gastos de entrega. Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 1137. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.

(Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.333)

Aun con la reforma un sector de la doctrina lo considera optativo, otra parte de la misma lo interpreta como obligatorio; ya que en el precepto no se señala ninguna excepción a su realización, mientras que para el resto de los supuestos menciona la frase “en su caso” es decir que pueden existir o no.

Mayoritariamente la doctrina notarial sostiene que el hecho de estudiar los antecedentes constituye un deber notarial del escribano, pero no hay una obligación legal que se los imponga.

También en el Libro Cuarto Derechos Reales Capítulo 2 Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad artículo 1902:

Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.

Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrables, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecido en el respectivo régimen especial.

(Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 516).

En el cuerpo del presente artículo, se referencia que el estudio de títulos es necesario para configurar la buena fe del adquirente, ya que la buena fe no se determinaría en la convicción íntima de que el vendedor es el titular del inmueble, sino que se requiere de la ejecución de un acto positivo, que en este caso sería efectuar el estudio de los antecedentes dominiales.

Para evitar circunstancias que dejen a las partes contratantes y a terceros desprotegidos en sus derechos, al no haber practicado los profesionales intervinientes las medidas preventivas, que van más allá de escuchar a las partes en el negocio que

quieren celebrar, debiendo actuar cautelosamente estudiando con profundidad los títulos anteriores.

Por lo expuesto es que pretendemos incorporar la obligatoriedad del estudio de títulos en nuestro ordenamiento jurídico, siendo una práctica adecuada no sólo con respecto a la actividad notarial, sino como pudimos observar en protección a los clientes, a los terceros y, al tráfico inmobiliario en general.

5. JUSTIFICACIÓN Y RELEVAMIENTO DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

A pesar de no existir disposición nacional expresa que haga obligatorio el estudio de título y antecedentes dominiales, el notario debe obrar con la debida diligencia en todas y cada una las etapas del proceso a su cargo. Resulta apropiado, no sólo desde el punto de vista de la responsabilidad profesional que puede acarrear la omisión de practicar el estudio de títulos previamente a la firma de una escritura, sino que realizarlo es mucho más significativo para proporcionar la mayor certeza y seguridad jurídica posible.

La importancia y necesidad jurídica de hacer el estudio de títulos se encuentra ligada a un valor superior que va más allá de la función notarial propiamente dicha, está relacionada a toda la sociedad, debido a que al analizar de forma integral cada acto de modificación o transmisión de derechos reales, se hace necesario el control de legalidad y legitimación para llevar a cabo esos actos, jugando un rol sumamente esencial en el tráfico inmobiliario. Sería sumamente ventajoso y apropiado establecer la obligatoriedad de ejecutar el estudio de títulos, determinar el procedimiento legal que indique la técnica que debe emplearse al momento de efectuarlo, para darle la mayor idoneidad y especificación posible, y una alta convicción al profesional interviniente que cumplió con todos los recaudos previos obligatorios que la ley les impone.

De esta manera se estarían evitando posibles errores en el caso que no hubiera efectivizado el estudio de títulos al no ser obligatoria su práctica, trayendo aparejado un inconveniente y/o responsabilidad respecto a su trabajo profesional.

6. CAPÍTULO I: SISTEMAS NOTARIALES

Antes de empezar a desplegar el capítulo de sistemas notariales, se hará una breve mención a que la función notarial, generalmente abarca dos actividades esenciales que son la dación de fe y conferir autenticidad a los negocios jurídicos que requieren su intervención. Sin embargo, en los distintos países dichas actividades no se realizan ni son ejercidas de igual manera, ni con los mismos recaudos formales. Es por ello que las características y el ejercicio de las tareas propias de los escribanos varían según el sistema o régimen adoptado por los distintos países. Para tal fin, partiremos de la clasificación difundida por el jurista y autor Antonio Bellver Cano, en su obra Principio de Régimen Notarial Comparado.

6.1 Clasificación del notariado según el jurista cano

- a) Notariado de Profesionales Libres (Tipo Anglosajón)
- b) Notariado de Profesionales Públicos (Tipo Germánico)
- c) Notariado de Profesionales Funcionarios Públicos (Tipo Latino)
- d) Notariado de Funcionarios Judiciales (Tipo Judicial)
- e) Notariado de Funcionarios Administrativos (Tipo Soviético) Según Bellver Cano, (citado por Martínez Helguero, 2008)

a) El sistema del **Notariado de Profesionales Libre** también llamado actualmente como **Sistema Tipo Anglosajón**: es el utilizado en los países anglosajones, como Inglaterra, Estados Unidos y en el resto de los países miembros de la Comunidad Británica, cuyas características principales son que el notario no tiene organización colegial ni asociación profesional, el ejercicio está a cargo de profesionales sin ninguna

autoridad y desarrollan su actividad dentro del marco legal, exigiendo requisitos mínimos para su desempeño.

El escribano es un mero certificador de firmas, al que no se le exige título habilitante, con lo cual no debe tener necesariamente conocimientos jurídicos, ni tampoco existe impedimento alguno para ejercer otras profesiones. En este sistema el número de notarios es ilimitado, de ahí que es considerada una profesión libre y cuyo ejercicio carece de jurisdicción propia.

La competencia es materialmente reducida, no cubre la labor de asesoramiento, no redacta los documentos, no tiene protocolo ni archivo de los documentos originales, sólo da fe de lugar, fecha y persona, es decir solo es fedatario, y solo tiene un libro de notas. La fuerza autenticadora de estos escribanos es limitada, ya que los instrumentos que autorizan tienen el valor de un principio de prueba por escrito, y no alcanzan la eficacia probatoria plena, en tanto no son convalidados por los tribunales. Cuando el notary public es abogado, le está permitido asesorar y redactar documentos.

b) El sistema del **Notariado de Profesionales Públicos** también llamado **notariado profesionalista**, de tipo germánico o alemán: es empleado en los países germánicos modernos como Alemania, Austria, y en algunas localidades de Suiza. Se caracteriza por poseer un número ilimitado de notarios, autorizados y controlados por el Estado. La función que llevan adelante es pública y social, la ejerce el notario a nombre propio y por concesión. Si bien no tienen potestad fedataria por delegación del Estado, dependen de su autorización para ejercer la función notarial, la cual se encuentra bajo su contralor. El instrumento en el que interviene el notario es prueba preconstituida mientras no sea tachado de falso. No existen registros acerca de la existencia de un libro

de protocolo como en nuestro sistema notarial, lo que circula son solo las copias, el original queda guardado en la escribanía.

c) El **Notariado de Profesionales - Funcionarios Públicos** llamado **Sistema Latino**, es el que rige en nuestro país, en todos los países sudamericanos, y en algunos países europeos como Francia, Italia, Bélgica, Portugal y principalmente en España donde la organización colegial se encuentra más desplegada y regulada. El sistema es aplicado en algunos países o regiones remotas como Japón y el estado de Luisiana de los Estados Unidos de Norteamérica. Pueden incluirse igualmente la parte latina de Canadá (Quebec), Luxemburgo, los Países Bajos y Suiza. Tienen como características fundamentales que los escribanos forman parte de una estructura funcional organizada a través de los Colegios de Escribanos, siendo su número limitado, ya que existe un registro numerario, y se les exige título habilitante. La función notarial es pública, y la ejerce por delegación del Estado. La actuación notarial es de jurisdicción cerrada, es corporativa y controlada por el Poder Ejecutivo, siendo incompatible la función del notario con otro cargo de índole jurisdiccional y representativo. Además, poseen impedimentos para ejercer otras profesiones a fin de resguardar su imparcialidad en el ejercicio de sus funciones. En lo que respecta a la responsabilidad en el ejercicio profesional es personal, y es frente al estado y al particular perjudicado. El escribano asigna autenticidad a los documentos que fueron expuestos a su evaluación y pasados ante él, otorgándoles esta circunstancia que se prueben a sí mismos. El notario se encuentra autorizado para la redacción de documentos, dotándolo de autenticidad y aplicándoles las solemnidades que impone la ley. Se destaca que el valor formal del documento se obtiene con la propia actuación notarial. A cambio de los otros sistemas

en el nuestro existe protocolo, por lo que el original queda bajo la guarda del escribano en su notaria y solo circulan las copias.

d) El sistema del **Notariado de Funcionarios Judiciales**: es el utilizado en países tales como Rumania, parte de Noruega y Zurich, entre otros. A este sistema se le atribuye que no existe colegiación ni mucho menos asociación profesional, debido a que la función notarial se encuentra subordinada a los Tribunales de Justicia, siendo la jurisdicción cerrada, obligatoria y su número de notarios es limitado. Muchos opinan que el sistema excede el ámbito notarial y queda incluido en la órbita de los tribunales de justicia, siendo el notario un funcionario encargado del Registro de la Propiedad, al que no se le exige que sea profesional de derecho. Una característica importante en este régimen es que el valor del instrumento es de autenticidad plena y de aplicación erga omnes y; dichos documentos originales pertenecen al Estado, quien los conserva como las actuaciones judiciales; siendo el protocolo de carácter judicial y, no notarial como en por ejemplo en el sistema latino.

e) El sistema del **Notariado de Funcionarios Administrativos**: Se lo conoce como de tipo soviético o administrativo, donde la función notarial depende en absoluto del poder administrador. La relación es directa entre el Estado y el particular, están las facultades notariales reguladas por las leyes, siendo los escribanos funcionarios públicos del estado. Los instrumentos y documentos donde interviene el notario son públicos, porque son actos derivados del poder del estado, teniendo los mismos máxima eficacia, cuyo valor es público y absoluto. Los instrumentos originales pertenecen al Estado por lo tanto el resguardo de su conservación se encuentra bajo su propia órbita.

6.2 Notariado latino o también llamado sistema latino

El Primer Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Buenos Aires en 1948 definió al notario tipo latino como “el profesional del derecho encargado de una función pública, consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los documentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que dan fe de su contenido”. (Gimeno, 2009, p. 207) Se puede desglosar del concepto que el sistema latino exige la intervención forzosa de un notario para la instrumentación de los negocios o los actos jurídicos, a fin de cumplir con los dos pilares fundamentales del sistema que son la seguridad jurídica y protección del consumidor, actuando el mismo conforme a la ley, ética y equidad. Asimismo, interviene como intermediario entre el particular y el orden jurídico, al cual interpreta, por ende, su participación protege la libertad de los consentimientos; y cuando el acto jurídico que se celebrará entre las partes es bien explicado, y comprendido tiene mayores probabilidades de ser cumplido voluntaria y espontáneamente por las partes. Abella (2010)

La actividad del notario tiene un núcleo fundamental que contribuye a la seguridad jurídica no sólo de las partes sino de los terceros, que es la escritura pública a través de la cual ejecuta los actos que se presentan ante ellos para cumplir con su función, siendo ese documento notarial el escrito que goza de autenticidad material, de autoría, de fecha, que se incorpora al protocolo del escribano dándole seguridad en su conservación, y la posibilidad de su eventual reproducción. El notario latino además identifica a las partes que van a ejecutar el negocio jurídico para el cual lo contrataron, siendo que es profesional de derecho, controla la capacidad y legalidad del negocio jurídico que instrumenta, dejando preconstituida una prueba, ya que el acto notarial en sí mismo constituye el medio más idóneo para la producción de la prueba documental al

intervenir en la redacción del documento y guardar al protocolo para su seguridad.

Atento al poder de dar fe que el estado le otorgó al notario, y la fe pública que proviene de los documentos que autoriza, revisten un valor y eficacia de trascendente importancia en el ámbito negocial e inmobiliario, es decir que en la esfera de los hechos que pasan por ante sus sentidos; su legalidad y efectividad sólo decaen cuando el acto en el que intervino, es impugnado de falso y triunfa la acción de redargución. Cabe destacar que el notario latino en la etapa precontractual evita pleitos, reduciendo notablemente la tasa de litigiosidad entre las partes, facilitando el desarrollo del proceso documental que concluirá cuando las partes hayan alcanzado la firma del negocio jurídico para el cual acudieron ante el escribano.

6.3 Países que adoptaron el sistema

El sistema notariado de tipo latino es utilizado en más de setenta países, como España, Italia, Francia, Portugal, Alemania, Austria, Albania, Andorra, Bélgica, China, Grecia, Canadá, Japón, Indonesia, Luxemburgo, Macedonia, Malí, Marruecos, Moldavia, Mónaco, Países Bajos, Turquía, México, Nicaragua, Nigeria, la totalidad de los de América del Sur, Cuba, Guinea, Haití, Honduras, Costa Rica, el Salvador, República de San Marino, República Dominicana, Rusia, Togo, Vaticano.

Dejamos para lo último al estado de Louisiana en el cuál si bien forma parte de los Estados Unidos país donde se rige por el sistema anglosajón, éste estado es la excepción, como consecuencia de la dominación española y francesa, prevalece el notario de tipo latino. El estado de Louisiana está dividido en parroquias. La parroquia de Orleans, que comprende la ciudad de Nueva Orleans, es la única en la cual el notario público lleva protocolo y es depositaria del mismo, mientras que en las demás

parroquias están obligados a depositarlos en el Archivo Notarial de la Secretaría de la parroquia respectiva. Las escrituras públicas en Louisiana son semejantes a las otorgadas en otros países de tipo latino. Abella (2010)

6.4 Notariado de los estados independientes

En el año 1948 tuvo lugar el primer Congreso Internacional de Notariado Latino a instancias de Argentina, el segundo Congreso fue en el año 1950 donde se dicta el estatuto, y conjuntamente se fundó la Unión Internacional del Notariado Latino, la misma colaboró activamente para que en países como Polonia, Hungría, La República Checa, La República Eslovaca, Lituania, Estonia, Letonia, Albania, Croacia, Eslovenia, Rumania entre otros países, con leyes que introdujeron o consolidaron el notariado libre.

Los Estados independientes de Europa Central y Oriental, ante la caída del Muro de Berlín, optaron por elegir el sistema de notariado latino, su elección por dicho sistema fue porque brinda mayor garantía para proteger los derechos de los ciudadanos (Abella, 2010).

6.5 Origen y evolución del notariado latino en argentina

El origen del notariado latino en Argentina tiene sus albores en la época colonial, donde hombres que provenían de Europa e integraban las expediciones colonizadoras, fueron considerados los primeros escribanos aun sin tener títulos. Sus labores dieron comienzo cuando elaboraron las actas de fundación de las ciudades, y eran llevadas a cabo con mucha certeza en la descripción de los datos que volcaban en las mismas. Dada la pluralidad de reglas a las que debían someterse y, a la falta de un cuerpo

ordenado de normas, el notariado carecía de organización, rigiéndose por las leyes que provenían de España, que muchas tuvieron vigencia aún después de la Independencia.

En 1853 con la sanción de la Constitución Nacional, se da comienzo a la organización jurídica de Argentina quedando bajo la esfera de cada provincia sancionar las leyes orgánicas que se aplicarían al ejercicio de la función notarial. Antes de la sanción del código civil los escribanos se dividían en civiles, comerciales, eclesiásticos, de hipoteca y de gobierno.

La entrada en vigencia en 1871 con la ley 360 del código civil en toda la República determina las bases firmes para la práctica notarial en todo el país, evitando disparidad en el ejercicio de la función del notario. Para ejercer las funciones notariales sólo rendían un examen de idoneidad ante los tribunales de justicia y poseían un escaso conocimiento del derecho. Con el pasar del tiempo y el avance social fue necesario el conocimiento jurídico por parte de las personas que iban a ejercer las funciones, con lo cual, en 1910, se sancionó la Ley 7048, primera ley nacional que exigió los estudios universitarios para ejercer la función notarial. En 1943 se dicta la primera ley orgánica notarial provincial nro. 5015, en la provincia de Buenos Aires, otorgando autonomía funcional en la Argentina y fundado los cimientos de la función notarial actual.

En estos momentos los escribanos deben obtener el título en universidades de derecho y ciencias jurídicas, abarcando el título de abogado y prácticas de escribanía que lo habilitan para ejercer cualquiera de las funciones jurídicas que decida, no pudiendo ejercer ambas profesiones.

El primer colegio notarial tuvo lugar en el año 1866 en la provincia de Buenos Aires, con posterioridad fueron organizándose los colegios en cada una de las provincias del interior. En 1910 quedó constituido el Colegio de Escribanos de la ciudad del Rosario al

aprobar sus Estatutos, eligiendo la primera Comisión Directiva presidida por el Escribano Pantaleón Egurvide. El Poder Ejecutivo en 1948 promulgó la Ley 3330 entrando a regir en 1949 donde se aprueban los Estatutos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe.

Esta Ley marcó en la vida institucional de nuestro Colegio, un verdadero hito histórico por su trascendencia para la definitiva consolidación del notariado santafesino. Su texto plasmó principios de solidaridad, que sirvieron para la posterior sanción de leyes relativas a la seguridad social, revalorizó los principios de ética profesional, declarando obligatorio el cumplimiento de normas tendientes a la defensa y cuidado del prestigio de la profesión, como así también de abstenerse de intervenir en gestiones que estén en oposición a los intereses del Colegio de Escribanos, sostener la probidad, independencia, y la buena fe.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe está dividido en dos circunscripciones: Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (1ª Circunscripción) y Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2ª Circunscripción). Las Mesas Directivas de los Consejos Directivos de ambas circunscripciones forman el Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, que es la autoridad máxima de la Institución y anualmente se turnan en sus funciones.

6.6 Función notarial: concepto según diferentes posturas

Según la naturaleza jurídica con la que es apreciada la función notarial cambia el concepto y el contenido de la misma surgiendo tres posturas: a) Funcionarista; b) Profesionalista; c) Ecléctica.

a) **Los Funcionaristas** plantean que la naturaleza jurídica del trabajo notarial es una función pública de carácter administrativo, consistente en dar forma y valor a los negocios jurídicos, como es establecer la suposición de verdad de hechos relevantes para el acto, por medio de la aseveración pasiva de esa verdad por el notario, hecho que él mismo registra en el acto y que son para él evidentes, porque se producen y porque el mismo las percibe, quedando plasmado el mismo en el instrumento público, a pedido de las partes y generalmente con la cooperación activa de ellos. Algunos autores como Castán Tobeñas sostienen que el fedatario ejerce una función pública que tiene carácter complejo, ya que actúa en nombre del Estado, y es por ello que le incumbe una postura especial en el seno de la estructura administrativa y jurídica (Abella, 2010).

Mengual expone que es una función de naturaleza social que está dentro del Estado y que por ello es una función pública que le corresponde presidir y representar al Estado y en su representación, al Poder Público (Abella, 2010).

Para Mustapich la autenticidad, alta función de certidumbre, ha quedado monopolizada por el Estado y la función de dar fe es una función pública (Abella, 2010).

b) **Los Profesionistas** esbozan que la función notarial es profesional, documental, autónoma, jurídica, privada, calificada, impuesta y organizada por la ley, para procurar seguridad, valor y permanencia de hecho y de derecho, al interés jurídico de los individuos, patrimonial y extramatrimonial, entre vivos o por causa de muerte, en relaciones jurídicas de voluntades concurrentes o convergentes y en hechos jurídicos, humanos o naturales, mediante su interpretación y configuración,

autenticación autorización y resguardo confiada a un notario. Según Martínez Segovia. (Abella, 2010)

- c) **Los eclécticos o intermedios** postulan que la función notarial es una función pública de ejercicio privado. El escribano es un experto del derecho que está a cargo de una función pública. "... afectado a una actividad privada, pero con atributos que en parte lo equiparan a la gestión pública. El vínculo de la actividad notarial con el Estado dentro de un régimen de concesiones no importa adjudicar a sus beneficiarios el rango de funcionarios públicos"

Por otra parte, Couture habla de la función notarial y que para él es una función pública que está a cargo de un privado ... El escribano ejerce su actividad a nombre propio, es su responsabilidad y no en nombre del Estado, lo hace en beneficio propio, desarrolla esta labor como una persona independiente y no en favor del Estado, lo realiza por interés propio y a riesgo y ventaja personal. Una de las propiedades de la función notarial como función pública es que no supone otorgar la calidad de funcionarios público al escribano (Abella, 2010).

Sin perjuicio de admitir que en principio la función administrativa es realizada por los órganos estatales.... Creemos que ello no puede erigirse en norma absoluta y general. Por el contrario, existen en el Estado moderno numerosas entidades que han sido creadas por el legislador para ejercer cierto tipo de función administrativa, a las cuales se les confiere legalmente cierto poder público para actuar en nombre del Estado y con potestad". (Abella, 2010, p. 27)

La función del notario en la Argentina, fue profundamente analizada por parte de la doctrina notarial sin que ésta se haya puesto totalmente de acuerdo en los límites de esa clasificación ecléctica. Por ello se han establecido posiciones extremas que pretenden

darle a esta clasificación ecléctica un mayor contenido funcionarista o profesionalista, clasificando al notario lisa y llanamente de funcionario público o como un profesional del derecho especialmente reglamentado. Pero si existe casi unanimidad en el notariado argentino, en determinar que la función del notario es la ejercida por un profesional de derecho que inviste una "función pública" en virtud de la delegación de facultades con que le impone el Estado y que tiene por objeto la seguridad, valor y permanencia de hecho y de derecho del documento notarial y de su contenido. En conclusión, la función notarial es una función pública de ejercicio privado, que se encuentra controlada y reglamentada por el Estado por tratarse de una función social.

6.7 Contenido

Según Sanahuja y Soler al examinar el contenido de la función notarial la separan en tres funciones: 1) autenticación; 2) legalización y legitimación; y 3) configuración de las relaciones jurídicas (Abella, 2010, p. 29).

Para Giménez Arnau

La función pública encomendada al notario es potestad que sanciona derechos, impone fe pública y autoridad documental, todo un proceso de adición o agregación de fe oficial a una labor jurídico profesional, elementos que por integración, producen el instrumento público notarial (...)” (Abella, 2010, p. 29)

Mientras que Carnelutti sostiene que

La función del notario consiste en la función preventiva de la justicia, aunque no es la función de la Litis sino en la formación del negocio jurídico (...)” (Abella, 2010, p. 29)

En lo que respecta a la administración de la justicia preventiva, como se señala está dentro del trabajo del notario que debe asesorar a su cliente en el campo jurídico, moral y social.

Se señalan dos funciones relevantes en el ejercicio que son: la función antilitigiosa, y el control de legalidad. La función antilitigiosa disminuye el costo social de los negocios jurídicos, disminuyendo los conflictos entre pares que repercuten siempre en la resolución de los mismos ante la justicia, otorgando un marco de tranquilidad, y seguridad jurídica tan necesaria para el desarrollo de los mismos.

Mientras que el control de legalidad radica en supervisar si el documento cumple o no con las formalidades legales, y de no cumplir con las mismas ese documento carece de legalidad y por ende el notario no dará su conformidad, por eso se dice que es un control por denegación.

Toda la actuación que desarrolla el escribano está profundamente relacionada con el documento que va analizar o a ejecutar, todo su trabajo previo de asesoramiento como así también su labor al momento del acto se verá reflejado en el documento final (Abella, 2010).

La actuación se realiza en diferentes etapas comenzando con la orientación de los sujetos intervinientes en sus derechos y direccionándolos para poder llegar a redactar un escrito preciso para el acto que van a desplegar sea el que ellos mismos demandaron, terminando su labor con la preservación de ese acto.

Es a través de su trabajo que el escribano se mantiene imparcial en todas las etapas que participa, ejerciendo su labor con absoluto profesionalismo y moral, alcanzando el objetivo pre planteado por los interesados, ejecutando su finalidad de otorgar fe pública al mismo.

6.8 Efectos del ejercicio de la función

El escribano dentro de su función notarial concede seguridad, valor y permanencia a los hechos y actos jurídicos.

- a) Seguridad: la intervención del actuario enviste al documento de perfección jurídica, esto ocurre por darle fe pública, construyendo de esa manera la estabilidad jurídica, tan anhelada por los contratantes.
- b) Valor: es la cualidad que posee el documento notarial para producir sus efectos tanto para las partes como ante terceros.
- c) Permanencia: es la calidad que el documento alcanza por ser resultado de un procedimiento adecuado ya sea para su implementación como así también para su preservación.

Los notarios también son agente de verificación, retención, percepción e información impositiva, y deben pagar impuestos, los cuales liquidan por leyes establecidas.

Es por todo lo expuesto que sostenemos que el notario representa al Estado en situaciones de su jurisdicción (Abella, 2010).

6.9 Naturaleza jurídica del notario

En lo que respecta a la naturaleza jurídica del notario tampoco hay unanimidad, dándose diferentes posiciones:

- a) La posición de los tradicionalistas se refiere al escribano como netamente funcionario público, la misma fue basada especialmente en algunos artículos del código civil velezano donde hacían referencia al oficial público ya sea en sus facultades; en el obrar de ellos dentro de los límites de sus atribuciones, o de aquellos actos autorizados por un funcionario público en asuntos donde él o sus

parientes fueran parte (por ejemplo, los artículos 980, 982, 985). Algunos autores interpretaron que existen actividades profesionales de índole pública, provocando un error sobre el carácter jurídico legal de quien las llevan a cabo, como sucede con el escribano público, que no es funcionario público. Esta postura sostiene que solo es escribano o notario público cuando trabaja directamente bajo de la Administración Pública, como el escribano de gobierno. Concluyendo que solo hay función pública cuando su sueldo lo abona el Estado, que el mismo está en una relación jerárquica por debajo de la Administración, por lo que en nuestro país el escribano no sería funcionario público.

- b) Profesión liberal: Niegan que el notario posea la calidad de funcionario y menos aún que la función notarial sea pública, para estos solo es una profesión liberal. Jamás en la historia del derecho notarial se ha tomado al escribano como un funcionario público, analizando textos legales no se encuentra esa raíz que algunos quieren imponer.
- c) Profesional de derecho a cargo de función pública: interpretan que el notario es un profesional de derecho que analiza el objetivo que tienen las partes, enfocándose en el negocio jurídico que quieren llevar a cabo, lo desmenuza para poder clasificarlo y lo dota de las formalidades necesarias que la ley exige para poder plasmarlo en un escrito que servirá a su vez de prueba y registro del mismo.
- d) Según análisis Jurisprudencial: el fallo CNCiv, Sala A, 30/10/97, P.C.V.C., JA 1998- II-374, hace referencia a que, a excepción del escribano de gobierno, el escribano no es un funcionario público, sino un profesional del derecho, que trabaja en forma liberal actuando en su nombre y por su propia cuenta.

- e) Posturas intermedias: en esta vertiente hay quienes se encausan diciendo que es el Estado quien delega una función pública al notario como si fuera una concesión estatal; prestando un servicio público.
- f) Postura de la Corte Suprema: se ha pronunciado de la siguiente manera:
Que esta Corte ha afirmado que la reglamentación del ejercicio profesional notarial se justifica por su especial naturaleza, pues la facultad que se atribuye a los escribanos de registro de dar fe a los actos y contratos constituye una concesión del Estado (Fallos: 235:445; 311:506; 315:1370; 316:855; 321:2086).
Que, como se señaló en Fallos: 315:1370, la facultad que se atribuye al notario de dar fe a los actos que celebre conforme a las leyes constituye una concesión del Estado acordada por la calidad de funcionarios de oficio público que corresponde a los escribanos de registro (...) la atribución o concesión de delicadas facultades a los escribanos tiene su necesario correlato en las exigencias y sanciones que la reglamentación de la profesión contiene, en el sentido de que debe revocarse aquel atributo cuando su conducta se aparte de los parámetros que la ley establece para tutelar el interés público comprometido; no es, entonces, el Estado quien a su capricho puede retirar la facultad asignada, sino el sujeto quien voluntariamente se margina al dejar de cumplir los deberes a su cargo (Conf. también fallos: 321:2086). Que, por los principios expuestos, Esta Corte consideró válida la reglamentación legal de la aludida profesión – por ejemplo, en cuanto a las sanciones aplicables a los escribanos públicos- en tanto fuera razonable, es decir, guardara adecuada proporción con la necesidad de tutelar el interés público comprometido, y no desnaturalizara el derecho constitucional de trabajar (Fallos: 311:506; 315:1370).

Si bien los escribanos cumplen como fedatarios una función pública, no se presentan las notas características de la relación de empleo público (Abella, 2010, p.34).

Cabe destacar que de los desarrollos teóricos relativos a la naturaleza jurídica de la función notarial se impone aquella que define que la actividad implica simultáneamente la realización de una profesión privada y de una función pública, no porque el notario ejerza a veces de funcionario público y otras veces de profesional privado, sino porque ambos caracteres se encuentran involucrados en el notariado y (...) determinan un complejo orgánico y funcional que no permite incluirlo nítidamente dentro del campo del Derecho público ni del Derecho privado (Azzarello, 2008, p. 8).

En el sistema del Notariado Latino conviven de manera tal que no pueden fragmentarse la función certificante y autorizante, con la profesión jurídica liberal de pericia legal, consejero e intérprete de la voluntad de las partes, que conlleva la adecuación de las mismas en el documento que interviene el notario. Ambas fases pública y privada de la función notarial denotan por un lado que la faz pública viene en el ejercicio de la fe pública, en la formación y custodia del protocolo y en su actuación independiente e imparcial, no sometida ni a las partes, ni tampoco a instrucciones de fondo procedentes del poder público. Mientras que la parte privada, tiene su desarrollo en la relación de requerimiento de las partes que contrataron su actuación como notario, basada en la seguridad que le da la libre elección del escribano que actuará, siendo su actividad de libre funcionamiento, al que le abonarán sus honorarios; y que toda intervención que ejecute queda bajo su propia responsabilidad, sin estar sujeto a sometimiento jerárquico alguno.

7. CAPÍTULO II: OPERACIONES DE EJERCICIO: INTRODUCCIÓN

La relación jurídica que se establece entre el notario y los particulares que lo contrataron para que ejecute la elaboración del acto jurídico que desean celebrar y que pasará por ante el registro del escribano actuante, es indudable que se da un contrato de locación de obra intelectual, regulado actualmente en el artículo 1251 del código civil y comercial de la nación. Nos enrolamos en la teoría que dicha relación desprende dos obligaciones para el notario de distinta naturaleza: a) Obligación de medio: asistir, asesorar, y aconsejar al cliente poniendo a su servicio todos los recursos, donde emitirá su opinión idónea acerca del estudio de antecedentes que practicará previamente; b) Obligación de resultado: lleva implícito el compromiso de autorizar un instrumento inobjetable desde el punto de vista formal, o sea un documento formalmente válido y legalmente eficaz.

Evidentemente se desprende de lo expuesto que la acción funcional del notario comprende dos etapas: la profesional y la documental.

El notario no puede actuar de oficio, sin previa rogación o instancia del sujeto interesado, debiendo ser la misma expresa, precisa y no formal.

La función notarial de dar fe requiere del escribano la realización de una serie de formalidades, en el comienzo abarca la operación de calificación o categorización de la situación, la misma conlleva un tratamiento técnico que llevará a la instrumentación o documentación, de la voluntad de las partes, que se integrará con la configuración, legitimación, legalización, la redacción, la autorización y la registración final.

7.1 Enumeración de las operaciones de ejercicio

- a) **Interpretación:** es el acto netamente intelectual que lleva adelante el notario, luego que las partes solicitan su intervención, aconsejándolos y, explicándoles las consecuencias jurídicas del acto que pretenden formalizar. Una vez que interpreta el sentido jurídico de la voluntad de los sujetos, culmina su labor dotándola de la formalidad más idónea para proteger esos intereses, esa es la función y la causa de que exista el notario.
- b) **Asesoramiento:** es una de las herramientas primordiales que ejecuta el escribano en el acercamiento de las partes y, en relación directa al acto que los sujetos desean llevar adelante. El notario a través de su adecuada actuación media entre los intereses de los contratantes de forma simultánea e imparcial, logrando la concreción de la relación jurídico-patrimonial que intentan alcanzar. Los informa, acompaña y, los nutre de la información necesaria para que entiendan el negocio que los va a vincular.
- c) **Calificación:** consiste en definir la figura jurídica donde quedará, contenida la voluntad de las partes que recurrieron a su asesoramiento. Esta tarea de definición, el notario la logra luego del análisis que ejecuta del negocio jurídico, que los sujetos desean llevar adelante.
- d) **Legalización:** La función del notario en esta tarea, consiste en conectar la voluntad de las partes dentro de los parámetros de la ley, para que el acto cumpla debidamente con sus efectos. El encuadre legal del acto facilita que se lleve adelante el negocio jurídico, eligiendo el documento adecuado que lo dota de la formalidad requerida para su validez.
- e) **Legitimación:** Es la operación de ejercicio en la cual, el escribano teniendo en cuenta la voluntad de los contratantes, asegura que su labor se ajuste a la ley y,

por ende, sea eficazmente válido. Es decir que el documento que reflejará la intención de las partes y aseguran la eficacia del acto realizado.

Para Gattari se desarrolla la operación mediante seis clases de legitimación: la subjetiva o de sujetos instrumentales e imputación de sus dichos y hechos; sustantiva o de títulos antecedentes; formales o de situación registral; impositiva, sobre impuestos y tasa; de personería cuando hay representantes; de otorgamiento con relación a la lectura y firma (Abella, 2010, p. 84).

f) **Configuración o redacción del documento:** Es la tarea técnica en que el notario redacta y compone el documento, con los elementos materiales y formales exigidos por ley. El escribano actuante, en la práctica notarial puede valerse de modelos y fórmulas que, usadas de forma responsable, darán como resultado un documento completo en todos los aspectos, teniendo siempre presente el caso en particular y la experiencia personal. El documento notarial se convierte en el soporte o sostén material del negocio o acto jurídico; siendo el escribano quien adopta la forma legal que corresponda, ya sea escritura o acta.

Podemos advertir que, en la operación formal de configuración del documento, existe una diferenciación en lo que respecta a la narración de la redacción.

La narración es el relato ordenado de los hechos, que ocurren en presencia del escribano, y de lo que percibe por sus sentidos, por ende, estos se encuentran amparados por la fe pública que su actuación reviste. La narración queda plasmada en las actas, que pueden comprender hechos sucedidos o que están sucediendo cronológicamente, aunque no siempre el requerimiento deba ser contemporáneo a la diligencia.

Mientras que la redacción es el trabajo que surge del escribano siendo un operador del derecho, es por ello que implica una labor intelectual, técnica y jurídica, siendo una

estructura compleja que evidencia la voluntad de las partes. Plasmándose en las escrituras de otorgamiento, que tienen por objeto conservar declaraciones o acuerdos de voluntad en los negocios jurídicos y, la redacción se efectúa en “presente”. El presente se refiere al momento del otorgamiento y autorización, que es cuando se origina el documento, con independencia de su impresión en el protocolo, y en la fecha allí establecida, dentro de la formalidad cronológica que se exige como razón de validez del acto.

El notario en la etapa de elaboración del documento, comienza tomando las declaraciones de voluntad de las partes, otorgándole importancia a los intereses jurídicos económicos y, dentro del sistema legal les da una forma determinada. El trabajo es construir un soporte que luego los comparecientes asumirán como propio, incluyendo los pactos que sean necesarios para que el objeto sea cumplido de forma efectiva.

Es importante la simplicidad, así como también la claridad y la regulación del uso del tecnicismo que debe ser propio del lenguaje del notario.

Personalmente pensamos que la utilización de un lenguaje natural, de fácil comprensión para los otorgantes y, no el uso excesivo de tecnicismo riguroso es la mejor opción para elaborar un documento. Esa legibilidad es la sencillez con la que se puede leer, entender y retener lo expresado en el documento.

El escribano debe obrar con la habilidad necesaria al momento de escribir el documento, para organizar lo que va a redactar, diseñando que va al inicio, lo que va después y, que al final. Es imprescindible para el ejercicio de la función notarial:

1° fijar los hechos que se deben plasmar en el documento: a) capacidad de las personas involucradas, identidad, y demás circunstancias personales; b) objeto

del acto; c) situaciones jurídicas que sean base y antecedentes del negocio jurídico; d) intención de la voluntad de las partes, especie, fines, efectos y condiciones del acto que persiguen los mismos.

2° determinar ley aplicable.

3° entrelazar las dos anteriores, de forma armónica entre las voluntades de los partes con lo que la ley dispone.

Las partes son autores de sus declaraciones, pero solo el notario es autor del documento, reflejando el pensamiento de los comparecientes.

- g) **Autenticación:** consiste en el uso de la fe notarial, para conferirle certeza y valor jurídico al documento del notario. Es la operación formal de ejercicio mediante la cual el oficial público comprende la voluntad de los requirentes y, la incorpora en el documento notarial que configura en su debida forma, otorgándole autenticidad al contenido del instrumento autorizado (Zavala, 2002).
- h) **Autorización:** es la etapa formal en la que el escribano autorizante del acto, coloca su firma y sello en el documento, convirtiéndolo en un documento público notarial (Zavala, 2002).

La autorización trae consigo efectos que consisten en: autenticación de las firmas suscriptas ante la presencia del escribano por las partes intervinientes en el acto; se identifica al escribano como autor del instrumento y le otorga su autoridad.

- i) **Conservación:** consiste en la guarda del documento producido por el notario, siendo una etapa posdocumental.

7.2 Deberes del notario

Entre los deberes del escribano uno de los más importantes, es la imparcialidad e idoneidad en la que debe proceder, frente a las partes que solicitaron su asesoramiento notarial como profesional interviniente en el acto jurídico que desean llevar a cabo.

El escribano deberá individualizar la voluntad de las partes y, la situación jurídica del acto que solicitan sus servicios; estudiando el asunto requerido con sus antecedentes, para luego poder concretar la instrumentación del mismo, no sin antes haber cumplido con las diligencias previas, que hacen a su deber de actuación personal diligente.

Otros de los deberes son:

- a) examinar la capacidad de las personas, la legitimidad de esa intervención y las representaciones y habilitaciones por ellos invocadas.
- b) guardar secreto profesional.
- c) proceder con ética.
- d) tramitar la inscripción de los títulos autorizados en su protocolo ante los Registros Públicos.
- e) atender personalmente el notario.
- f) solicitar licencias y proponer suplentes en caso de ausencias prolongadas.
- g) mantener la oficina abierta al público, con determinación de horario exhibido en lugar visible.
- h) tener a la vista los certificados vigentes exigidos por la ley al momento de la escrituración.
- i) informar al cliente, para que este tome decisiones necesarias para proteger sus intereses; pudiendo el escribano solicitarle al cliente su consentimiento insistido, en casos controvertidos, que pudieran traer aparejado algún tipo de responsabilidad futura.

j) El escribano está obligado a prestar sus servicios ante una rogación, aunque en ocasiones puede excusarse por recaer los impedimentos debidamente fundados. Por ejemplo: impedimentos físicos, como puede ser una enfermedad; requerimiento intempestivo; actos contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres....entre otros (Abella, 2010).

8. CAPÍTULO III: ESTUDIO DE TÍTULOS: INTRODUCCIÓN

Previamente al desarrollo del capítulo conceptualizamos que se entiende por la palabra Título, desde el punto de vista del derecho, tiene dos acepciones: una es la facultad de que se encuentra investida una persona para invocar a una cosa o a un bien, otorgándole su calidad de dueño, convirtiéndolo en titular de un bien y otorgándole el derecho de poseerlo; y la otra se refiere a la representación material, o sea la forma exterior de ese derecho. Consecuentemente la intervención profesional y pericial del escribano en este caso sería la investigación que se conoce como “Estudio de títulos y antecedentes”, que tiene por objeto de estudio el análisis del título en los dos aspectos mencionados (Martínez Segovia, 1970).

8.1 Conceptos de estudio de títulos y antecedentes

Según Etchegaray el estudio de títulos es... “la relación de los actos y negocios jurídicos que legitimen al titular de un bien para disponer de éste y así asegurar la eficacia del nuevo negocio que el titular va a realizar”. Agrega que esa relación de antecedentes... “debe contener la afirmación de que han sido verificados en sus originales, y de que se lo ha hecho durante el lapso de la prescripción máxima, respecto del bien objeto del nuevo negocio”. Para Sierz Susana el estudio de títulos ... “consiste

en el examen documental efectuado sobre los antecedentes, matrices, expedientes y títulos que acreditan derechos y legitiman el dominio durante el plazo de prescripción. El estudio tiende a analizar la legitimación completa, es decir, quién y frente a quién puede concluir válidamente el negocio y el instrumento, para que éste pueda tener consecuencias jurídicas conforme la intención de las partes” (Mangarano, 2015).

El estudio de títulos y antecedentes consiste en una investigación prolija, personal, crítica del derecho invocado por una persona, que la hace o no indudablemente titular de ese derecho, afirmando que la exteriorización de ese derecho o sea el instrumento que lo contiene, debe estar sin vicio o defecto formal, siendo de esta manera poseedor de un título perfecto (Martínez Segovia, 2008).

En éste punto cabe aclarar que existe una distinción entre lo que es una recopilación de antecedentes, con el estudio de títulos, ya que la primera consiste en una agrupación sistemática de los instrumentos que han sido utilizados como antecedentes, pero sin producir un dictamen jurídico acerca de ellos; mientras que el estudio de títulos consiste en el examen de esa recopilación de antecedentes, y culminado el mismo cuando el notario efectúa un dictamen crítico y jurídico, siendo responsable profesionalmente de lo que dictamina.

8.2 Desarrollo explicativo del concepto

De los significados que nos referimos en el punto anterior, tomaremos el concepto de estudio de títulos de Segovia para ampliar el significado.

En principio cuando se refiere a que el estudio de títulos:

a) consiste en una investigación que recapitula hacia atrás arrancando desde el título actual de quien invoca un derecho para remontarse, avanzando hasta llegar a sus orígenes. La inspección de la concatenación de los sucesivos títulos de dominio, simplifican la compulsión de cada antecedente, sin embargo, su ausencia no da lugar a detener la investigación para lo cual se debe recurrir a otros medios y continuar con la indagación llevada adelante. En aquellos supuestos donde al notario se le complique llegar a efectivizar el encadenamiento de los sucesivos títulos o el mismo sea insuficiente para emitir un dictamen, puede recurrir a otros elementos como, por ejemplo: a las inscripciones de los Registros de Propiedad como elementos supletorios de conservación, los datos de empadronamiento y valuaciones, los índices de protocolos notariales, y planos entre otros.

b) La búsqueda y/o investigación debe ser ejecutada de manera prolija, recurriendo a las fuentes originales que serían las matrices de los protocolos, y los expedientes judiciales originales, haciendo una salvedad que actualmente muchos de los expedientes judiciales iniciados recientemente, ya no cuentan con soporte papel y son exclusivamente digitales, sin embargo, no es un tema que desarrollaremos en el presente trabajo. El notario no puede hacer el estudio de títulos empleando los testimonios, o estudios realizados por terceros, sólo puede recurrir a ellos como elementos supletorios una vez que haya agotado la búsqueda sin poder dar con las piezas originales.

La prolijidad también hace referencia al plazo de la investigación que se debe remontar los 20 años hacia atrás, que es el plazo de prescripción adquisitiva larga según el Artículo 1899 del código civil y comercial de la nación:

Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.

No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión (...) (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 516).

o prescripción adquisitiva breve que se da cuando tiene justo título: Artículo 1899 del código civil y comercial de la nación:

Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años (...) (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 516).

Y en última instancia se hace alusión a la prolijidad cuando el escribano hace referencia o confronta los elementos que cuenta en la investigación, no debe limitarse a una lectura rápida y fraccionada de cada elemento en juicio, sino debe llevar adelante un estudio exhaustivo y con amplitud para llegar a un juzgamiento más seguro y completo.

c) Se hace referencia a que la investigación **debe ser personal**: el notario profesional que la ha ejecutado teniendo en cuenta todos los elementos que tuvo a su alcance para realizar el estudio, no tiene posibilidad de delegar la tarea y, cuando tiene pleno convencimiento, le resta emitir el juicio sobre de la investigación, dándole autenticidad y credibilidad a la misma.

Culminada la investigación con todos estos elementos, el notario emitirá un dictamen donde deberá dar severidad de que la persona titular de un derecho indudablemente lo es y que la exteriorización material de ese derecho esté libre de todo vicio o defecto, en caso contrario formulara reparos u observaciones acerca de las circunstancias que se presentaron en el caso estudiado.

8.3 Objetivo y contenido del estudio de títulos

El objetivo y contenido principal del estudio de títulos, es otorgarle legitimación al título que se está estudiando, siendo necesaria para poder la persona ya sea física o jurídica que es titular del derecho, llevar a cabo la transmisión dominial que pretende efectivizar. Por ello se hace un análisis crítico y profundo al conjunto de documentos que acreditan la existencia de un derecho sobre una cosa, a los efectos de establecer con exactitud la eficacia para que ese título circule en el tráfico inmobiliario.

En lo que respecta al contenido para Villalba Welsh comprende la capacidad y legitimación, la identidad de la cosa y sus condiciones dominiales, y abarca distintas etapas o pasos (Szabo, 1998, p. 722).

El primer paso refiere a la recopilación de todos los antecedentes, luego se deben ordenar y concatenar jurídicamente, relacionando los títulos, es decir los negocios jurídicos que contienen los mismos y, finalmente llevar a cabo el estudio de títulos propiamente dicho, que sería el análisis de esa relación que hace el escribano en su carácter de perito.

La comprobación abarca no sólo a los instrumentos en sí mismos sino a los actos jurídicos contenidos en ellos, tanto en sus aspectos formales o extrínsecos como en los de fondo o intrínsecos, remontándose en el tiempo hasta alcanzar el tiempo máximo de prescripción previsto en el ordenamiento jurídico, no basta compulsar o referenciar solo el título antecedente inmediato, ya que en los anteriores es donde puedan suscitarse los inconvenientes u errores, ni tampoco el cotejo con el certificado de dominio; ya que es sumamente importante tener en cuenta que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que padece.

Ley 17.801. Artículo 4:

La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

8.4 Clasificación de los títulos

La apreciación posterior que emite el notario referencista dará a conocer ante que título estamos:

- a) **Título Perfecto:** es aquel que reúne todos los requisitos de fondo y de forma, y por ende que no es viable ninguna acción que pueda menoscabar su dominio. Se puede deducir que a su titular no se le opondrán observaciones jurídicas, ni será molestado por ningún tipo de acciones reales de terceros.
- b) **Justo Título:** es aquel que tiene por objeto transmitir un derecho real de dominio y reviste todas las solemnidades necesarias para su validez, sin consideración de la persona de la cual emana, es decir cuando el otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. Este título sería eficaz para la transmisión de dominio solo cuando conjuga con la buena fe y la posesión durante 10 años en carácter de dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida. Artículo 1902 del código civil y comercial de la nación.
- c) **Título Suficiente:** Es aquel que reúne todos los requisitos de fondo, vale decir legitimación y capacidad y, de forma sería la escritura pública cuando nos referimos a la transmisión de inmuebles. En este caso el acto jurídico sirve de antecedente a la tradición del dominio, es decir la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir el derecho real. Artículo 1892 del código civil y comercial de la nación.

8.5 Análisis del estudio de títulos en el código civil

Para este análisis tendremos en cuenta dos artículos del código civil velezano uno de ellos es el artículo 3270 que consagraba en su texto el principio conocido en la doctrina como el “nemo plus iuris..”, del que nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tiene, la aplicación estricta del texto de la ley, provocó un estado de indefensión para los terceros adquirentes de buena fe. Por ello con el artículo 1051 se trató de dar protección a los terceros de buena fe y título oneroso, consagrando que:

Todos los derechos reales y personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable. (Código Civil de la República Argentina, 1997, p. 214)

Este artículo consagraba en su primera parte el principio general en materia de las nulidades, dando lugar a que por ejemplo ante una compraventa, el comprador que había adquirido el inmueble debía restituir la cosa, aunque fuera de buena fe y hubiera pagado el precio por la misma, si bien recuperaba el dinero de parte del vendedor, que se lo restituía como garantía de evicción y como consecuencia de la reivindicación, podía correr el riesgo que el vendedor se insolventara perdiendo en ese supuesto el dinero.

Con la excepción consagrada en la última parte, surgieron debates en doctrina y jurisprudencia, en especial en lo que respecta al requisito de **buena fe** que debían demostrar los terceros adquirentes.

Cuando el artículo 1051 se refiere a:

a) (...) **salvo los derechos de los terceros adquirentes**: se debía dar un primer acto de enajenación con un vicio de nulidad y una posterior transferencia válida. El adquirente de la transmisión válida sería el tercero con respecto al primer acto que se encontraba viciado de nulidad, otorgándole protección respecto del vicio que padecía el título del enajenante, para que dicha protección fuera viable, el tercero tenía que haber adquirido el inmueble, cumplimentando los requisitos exigidos por la ley, es decir haberse plasmado el acto en el instrumento de escritura pública, haberse dado la tradición y, haberse inscripto registralmente siendo éste último requisito no para la transmisión del derecho propiamente dicha sino en lo que respecta a la oposición.

b) **de Buena Fe**: es la firme convicción de que el actuar fue conforme a la ley, si bien la buena fe se presume, admite prueba en contrario, con lo cual la conducta del tercer adquirente debe haberse llevado a cabo de manera diligente, exigiendo una investigación de títulos y antecedentes, estimando de esta manera una carencia de culpa. Marcelo de Hoz, sostiene:

Sin prescindir de las diligencias y gestiones del tercero para acreditar su buena fe en la contratación inmobiliaria, creo que el estudio de títulos y antecedentes dominiales es el único medio idóneo para lograrlo, ya que por su intermedio podremos descubrir los vicios o defectos en las transmisiones dominiales antecedentes, imposibles de detectar por medio de otras diligencias o gestiones que se realicen.

Existen fallos que avalan la posición de que debe el tercero adquirente de la buena fe debe obrar con las diligencias previas del estudio de título:

Fallo Cám.Nac.Sala F. Autos:

Trevisán, José z/ Zimmer José- Monfasani, Juan c/ Zanardi de Ferraris, Margarita”, del 3/11/1978 ED,83-524 “El subadquirente no podría alegar presunción de buena fe cuando la invalidez del acto que sirve de antecedente a su derecho proviene de un vicio de tal índole, susceptible de ser conocido con el empleo de una razonable diligencia. La presunción de mala fe que deriva del vicio formal en el título de la primera adquisición es juris tantum pero resulta muy difícil producir prueba en contrario pues el vicio formal debió haber sido conocido al realizarse el estudio de título y, como se verá, no efectuado dicho examen el tercero tampoco puede pretextar buena fe ya que su conducta no es compatible con una razonable diligencia (Szabo, 1998, p. 741)

Fallo Cám.Nac.Civ. Sala F. Autos:

L.,J.E. c/ R., M.A.”, del 24/11/1978. RdN,761-1730. En orden a ello conviene recordar que la protección que establece el art.1051 del Cód. Civil en su nueva redacción a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, frente a la nulidad o anulabilidad de un acto de adquisición antecedente, solamente puede ser invocada por quienes al celebrar el negocio en virtud del cual reciben al bien llevan cabo todas las indagaciones razonablemente a su alcance para cerciorarse de la bondad de los títulos y de la inexistencia de vicios que los afecten, que los lleven a una convicción- buena fe creencia activa- sobre que, quien vende, posee un derecho perfecto para transmitir. Conf. Arts.512 y 902 Cód. Civil (Szabo, 1998, p. 742)

- c) **a título oneroso**: el tercero debe haber efectuado una contraprestación en dinero equivalente al valor del inmueble adquirido, es decir se refieren a las

operaciones onerosas, no así con las transmisiones gratuitas que son una liberalidad propia del transmitente.

- d) **sea el acto nulo o anulable**: la nulidad es la sanción que priva a los actos de sus efectos que le son propios, en virtud de una causal que existía al momento de la celebración de la transmisión.

8.6 Análisis del estudio de títulos en el código civil y comercial de la nación

El Código Civil y Comercial de la Nación con su última reforma ha incorporado y modificado en su normativa, artículos que consagran de alguna manera, deberes que hacen a las buenas prácticas notariales, con la finalidad de evitar futuros conflictos que emanen de las relaciones de escrituración entre compradores y vendedores, escribanos, profesionales y terceros.

Comenzamos con hacer referencia al principio “nemo plus iuris (...)”, que ya se encontraba consagrado en el código de Vélez en el artículo 3270, con la reforma no hay modificación significativa, ya que en el artículo 399 del código civil y comercial de la nación expresa:

Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene (...)
(Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.136)

Profundizando más en el tema que nos congrega, podemos advertir que el Código Civil y Comercial de la Nación hizo hincapié del estudio de títulos en tres artículos:

- a) uno de ellos es el artículo 392 del código civil y comercial de la nación que dispone:

Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por

una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente al tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho. (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.134/135)

Se puede advertir que el mencionado artículo, reitera el principio consagrado en el artículo 1051 del código de Vélez, protegiendo a los subadquirentes de buena fe y a título oneroso. Una de las diferencias que podemos dilucidar entre ambos artículos, es que se elimina la categoría de actos anulables, ya que con la última reforma del código las nulidades no contemplan esa categoría de actos, e incorpora la protección en las cosas muebles registrables.

Lo más importante del artículo se da cuando se refiere implícitamente, que para que se reconozca la buena fe en el subadquirente, el mismo debe haber tomado todos los recaudos, es decir una conducta activa de encargar a un profesional idóneo en estos casos un notario, para que efectúe el correspondiente estudio de los títulos, proporcionarle la seguridad jurídica necesaria, de que su adquisición es de buena fe.

- b) el artículo 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación hace alusión al justo título y buena fe: estos dos elementos son imprescindibles para diagnosticar al dominio como perfeccionado y la factibilidad o no de iniciar un juicio de prescripción adquisitiva breve. Como ya hemos expuesto anteriormente el justo título es aquel que tiene como fin transmitir un derecho real que se ejerce con la posesión, cuyo acto debe contener las formas exigidas para su validez y, el vendedor no debe ser capaz o no estar legitimado para transmitir el dominio; no

llegando a configurar un título suficiente. Justamente por esos defectos y, contraposición al título suficiente, que permite adquirir el derecho real en forma inmediata; el justo título debe unirse a la buena fe y al transcurso del plazo de 10 años para quien aduce el derecho real pueda adquirirlo a través de la adquisición prescriptiva breve.

Un ejemplo de este caso, sería aquel que adquirió un inmueble de una persona que no le pertenecía el bien, pero el acto se celebró cumplimentando los requisitos de forma, que sería la escritura pública. Éste adquirente con justo título ya es propietario frente a todos; menos frente al verdadero titular del inmueble que no intervino en la operación inmobiliaria y, que puede reivindicarlo mientras no se cumpla el plazo de los 10 años.

El artículo que venimos desarrollando no sólo define a la buena fe, sino que además estima las pautas necesarias para que se configure la buena fe diligencia:

La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.

Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrables, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

(Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.516)

Es decir, la configuración de la buena fe requiere de un acto positivo, que no se agotaría con la convicción íntima de que la persona que está transmitiendo el derecho real, actúa conforme al derecho, sino que el comprador en estos casos deberá contratar a un escribano, que ejecutará el estudio de títulos, permitiendo advertir si existen vicios manifiestos en la cadena de transmisión.

Atento a la incidencia del estudio de títulos en la formación de la buena fe, el notario que llevará adelante la tarea, deberá hacer un examen crítico integrando todos los elementos que evaluará, que van desde las matrices, planos, certificados registrales entre otros; verificando la legalidad, la existencia de vicios o irregularidades en el encadenamiento de las transmisiones del inmueble.

Cuando el notario despliega la investigación del estudio de título, no sólo estaría conformando la buena fe diligencia, sino que a su favor estará evitando ser responsable ante un planteo de daños por mala praxis profesional o sanciones.

- c) y por último el artículo 1138 del Código Civil y Comercial de la Nación describe que, dentro de los gastos, que debe afrontar el vendedor tendría entre ellos, el que conlleve el estudio de títulos y antecedentes:

Gastos de entrega. Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos (...) En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio de títulos y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta. (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.333)

Con este artículo se afirma la obligación del estudio de títulos que tiene que ejecutar el notario, cuando es contratado por las partes ante la intención de celebrar una compraventa.

Lo que hasta el momento venía siendo una práctica facultativa para el notario, se asevera la obligación y, se intensifica la práctica, no bastando verificar sólo el antecedente inmediato anterior, sino que debe retrotraerse en el tiempo con la amplitud de 20 años.

8.7 Responsabilidad del notario: Obligaciones de resultado y de medios

Antes de empezar analizar la responsabilidad del notario, queremos recordar que en nuestro país rige el sistema notarial latino, donde ya en el Primer Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Buenos Aires en 1948, se concluyó que el notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública.

Esta mención es importante para expresarnos acerca de la responsabilidad, ya el ejercicio de la función notarial produce una serie de deberes a cargo del notario, cuya vulneración produce la responsabilidad notarial. Esa responsabilidad por un lado es profesional y, por el otro, por la relevante función fedataria comprometida en la mayoría de los casos. (Rodrigo, 2017)

La función del notario interviniente se inicia con el pedido “rogativa” que realiza el cliente al escribano, y termina con un documento válido, el que se procede a su posterior inscripción a fines proteccionistas. Esta rogación que se menciona trae consigo un contrato de locación de obra intelectual, ordenado en el artículo 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Nos acogemos en la teoría que la relación que se produce entre el cliente y el notario concibe dos obligaciones de distinta índole, una obligación de medios y la otra de resultado.

El Código Civil y Comercial de la Nación en el artículo 773 desglosa el concepto de las obligaciones de resultado y de medios expresando:

La obligación de hacer es aquella cuyo objeto consiste en la prestación de un servicio o en la realización de un hecho, en el tiempo, lugar y modo acordados por las partes. (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 248)

El artículo 774 del Código Civil y Comercial de la Nación hace alusión a las obligaciones de hacer:

Prestación de un servicio. La prestación de un servicio puede consistir:

- a) En realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso.
- b) En procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia.
- c) En procurar al acreedor el resultado eficaz prometido (...) (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p.248).

La responsabilidad objetiva se encuentra plasmada en el artículo 1723 del Código Civil y Comercial de la Nación:

Responsabilidad Objetiva. Cuando de las circunstancias de la obligación, o de lo convenido de las partes, surge que el deudor debe obtener un resultado determinado, su responsabilidad es objetiva. (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 467)

Los profesionales liberales se rigen por el artículo 1768 del código civil y comercial de la nación que dispone lo siguiente:

Profesionales liberales. La actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer. La responsabilidad es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto. (Kemelmajer de Carlucci, 2015, p. 481)

La persona que solicitó la intervención de un profesional del derecho, para llevar adelante un acto jurídico, cuando deba reclamar al profesional por su intervención, deberá probar los factores de atribución (culpa profesional), la relación de causalidad y, el daño alegado.

Si bien la doctrina notarial mayoritaria manifiesta que la responsabilidad del escribano, está sujeta a las obligaciones de resultados y/o de fines, por lo cual los notarios son obligados de manera objetiva; por ejemplo en el otorgamiento de un instrumento válido, labor de fedatario, expedición de copias, inscripción de los títulos en el registro pertinente etcétera; nos encontramos con ciertas excepciones en la obligación del quehacer notarial, cuando lo contratan para cumplimentar una actividad diligente, como por ejemplo el estudio de títulos. Aun si se diera la situación de que un tercero sea el reclamante y, no las partes requirentes, se mantiene el deber de resultado sosteniendo la obligación de medios.

Teniendo en cuenta lo expuesto, ahora haremos una referencia a la responsabilidad del notario frente al estudio de títulos, dado que el notario cumple un doble rol: profesional del derecho y funcionario público, debe cuidar al máximo la seguridad jurídica de las transacciones, siendo el estudio de los antecedentes dominiales, una de las tareas más importantes al momento de certificar la autenticidad de un título.

El notario previamente a la autorización de la escritura pública, realizará la calificación del caso y al legitimar el acto en el que intervendrá, podrá rechazar las peticiones en que detecte vicios o defectos que comprometan, con posterioridad la validez del documento y su contenido, bajo el riesgo de responder por impericia o negligencia frente a los requirentes y terceros ajenos al acto por igual.

Como se ha manifestado a lo largo de este trabajo el estudio de títulos cumple dos finalidades, una de ellas es suprimir la existencia de vicios notorios que hagan vulnerable la adquisición del cliente y, en segundo término, una vez que localiza el vicio, conseguir neutralizarlo mediante las técnicas de subsanación notarial (De Hoz, 2016)

En esta posición se ha manifestado la jurisprudencia, considerando conveniente u obligatorio por parte del escribano efectuar el estudio de títulos, ya sea como deber propio de su función o como obligación legal implícita, porque actualmente no existe una normativa legal que obligue expresamente al escribano, a llevar adelante el estudio de títulos (De Hoz, 2016)

La importancia del estudio de títulos en nuestro sistema jurídico actual, se ve magnificada para quienes consideramos que en el artículo 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación, aparece el estudio de títulos como el medio idóneo para configurar la buena fe diligencia.

En los casos en donde, los requirentes- comprador y vendedor- desean llevar a cabo una compraventa, contratan a un escribano para que otorgue la correspondiente escritura traslativa del dominio y, luego a ese comprador lo demanda, por una acción de reivindicación, debido a que alguno de los actos de la cadena de transferencias cae por nulidad, el escribano interviniente, que no realizó el estudio de títulos previo al otorgamiento no queda claro si deberá responder subjetivamente por no haber efectuado el estudio de títulos, y objetivamente por no haber otorgado un instrumento válido.

Y aquí entonces también tendremos en consideración las incumbencias laborales del escribano, que son el asesoramiento y el control de legitimación, es decir por su deber funcional; debe asesorar e incluir una explicación clara y precisa de las consecuencias jurídicas del acto que se va a celebrar. El otorgamiento de la escritura, con la redacción legalmente adecuada de la misma lo que incluye, la calificación del acto y el juicio de legitimación, debiendo incorporar al juicio de legitimación todos los actos previos: certificados registrales, estudio de títulos y la identificación de los otorgantes. Si estas

incumbencias sean desarrolladas o no por parte del notario, derivará su responsabilidad, en reparar el daño ocasionado al cliente y/o al tercero.

En virtud de lo cual, podemos concluir que la realización de un adecuado estudio de títulos se encuentra implícito en los usos y costumbres de un buen escribano y así evitar futuros inconvenientes a las partes y responsabilidad en el ejercicio de la profesión.

9. CAPÍTULO IV: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE UN ARTÍCULO AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

El presente trabajo tiene como propuesta de intervención, la incorporación de la obligatoriedad del estudio de títulos en el código civil y comercial de la nación, en un nuevo artículo que se incorporará al Libro Cuarto Derechos Reales Capítulo 2 Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad, con el fin de brindar seguridad jurídica, a través del estudio de los antecedentes de domino, a los actos celebrados entre las partes, que impliquen negocios de transmisión o constitución de derechos reales.

Del análisis efectuado, hemos identificado la necesidad jurídica de incluir, la obligatoriedad del estudio de títulos en el Código Civil y Comercial de la Nación, determinando el rol primordial que tiene la figura del notario interviniente en la celebración de esos actos jurídicos, generando que el título que emana de esas negociaciones entre las partes, circule sin observaciones.

Este proyecto no pretende modificar ni mucho menos dejar sin efecto normativas, que ya fueron establecidas por los legisladores.

Con el artículo que se pretende agregar al cuerpo normativo del Código Civil y Comercial de la Nación, se originará una norma donde se extremarán los recaudos

necesarios para evitar futuros conflictos entre las partes, cuyo objetivo es dar certeza, seguridad y respaldo, con un título firme y eficaz.

Este artículo tendrá como base tres ejes: en primer lugar, asegurar con la mayor garantía posible, el derecho de fondo, que se encuentra en juego en una relación contractual (como por ejemplo capacidad, estado civil, etc.), en segundo lugar, evitar no sólo inconvenientes entre los sujetos contratantes y el escribano otorgante del acto jurídico, sino también prevenir futuras observaciones registrales y, en último lugar, no por eso menos importante, aplicar sanciones al profesional actuante, por no haber efectuado el estudio de títulos o haberlo hecho de manera incorrecta o insuficiente.

Estos tres ejes han de promover una norma, que otorgue una solución concreta y de esta manera favorecer el tráfico de los títulos, evitando que salgan a la luz vicios ocultos en los mismos y, el escribano que actuó cumpliendo todos los recaudos de la ley, minimizará el conflicto que pudiera suscitarse entre las partes, ya que el título no sería objetable.

Con la realización del estudio de títulos, el escribano no se propone encontrar los defectos de un título, sino despejar toda duda y dar seguridad y, de encontrar defectos buscará la solución y colaborará con el autorizante en la bonificación del título.

Precisamente, la implementación radica en un artículo que será integrado al Libro Cuarto Derechos Reales Capítulo 2 Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad como artículo 1902 bis bajo el título “Estudio de título”, quedando redactado de la siguiente manera:

Art.1902 bis. - Estudio de título. El estudio de título es de carácter obligatorio, sólo pueden ser hechos por escribanos públicos, quienes realizarán el examen previo de la documentación, constancias registrales y el estudio de los antecedentes dominiales,

toda vez que intervenga en un acto jurídico de transmisión o constitución de derechos reales. Deberán efectuarlo examinando las matrices de los protocolos, expedientes judiciales, administrativos y, toda documentación relevante; retrotrayéndose en el tiempo hasta alcanzar el tiempo máximo de prescripción previsto en el ordenamiento jurídico. El escribano, concluido el estudio de título, emitirá un dictamen que será agregado como parte de la documentación habilitante de la escritura.

10. CONCLUSIONES FINALES

En la actualidad nuestro país no cuenta con una norma legal que plantee la obligatoriedad del estudio de títulos, que el escribano sólo lo practica como un deber implícito en su función notarial.

El vacío legal que conlleva no tener una disposición de esta índole, trae consigo inconvenientes a la hora de la circulación de títulos defectuosos, por no haberse realizado la correspondiente tarea previa del estudio de títulos.

Con la última reforma del Código Civil y Comercial de la Nación se hizo mención por primera vez, al estudio de títulos dentro de un marco legal de aplicación nacional, aunque parte de la doctrina al interpretar los artículos 1138 y 1902, mantienen su posición de que la obligatoriedad expresa no surge de los mismos.

La situación que se plantea trae aparejadas consecuencias no sólo en la circulación de títulos imperfectos, que implican dificultades para las partes que desean comercializar los inmuebles contenido en dichos títulos, sino que acarrea consigo consecuencias de responsabilidad al escribano que no actuó diligentemente. Además, al no estar fijada la obligatoriedad, ante un reclamo ya sea de las partes que lo contrataron o de un tercero, el profesional actuante se podría defender excusándose en que no es obligatorio llevarlo a cabo.

Como hemos desarrollado a lo largo del presente trabajo, la propuesta de intervención en el campo profesional, de incorporar la obligatoriedad del estudio de títulos en el Código Civil y Comercial de la Nación, se puede vislumbrar que la necesidad jurídica de la obligatoriedad, traería aparejado numerosos beneficios.

Dichas ventajas no sólo favorecerían al notario en el ejercicio de su función, sino también a las partes que deciden llevar adelante la celebración de un acto, que consista en la adquisición, transmisión, o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

En lo que respecta a la finalidad más sobresaliente de la función notarial del quehacer, el notario aplica todos sus conocimientos jurídicos, utiliza los medios idóneos y del examen crítico, se obtiene títulos perfectos.

La notoriedad estaría dada que tendríamos una circulación de títulos de mayor jerarquía, con lo cual no habría prácticamente planteos judiciales, ni contra los escribanos que intervinieron en el acto jurídico, ni tampoco respecto a las partes, ya que los títulos no estarían viciados por lo que no se verían afectados los derechos de los contratantes.

11. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abella A. (2010) Derecho Notarial, derecho documental – responsabilidad notarial. Buenos Aires. Argentina. Zavalía.

Azzarello M. S. (2008) Naturaleza jurídica y carácter de la función notarial. Consejo Federal del notariado argentino. Recuperado de:

http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2008_-_Martin_Santiago_Azzarello.pdf

Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. Revista Notarial 2000 - 1 Nro. 79. XII

Jornada Notarial Cordobesa. Córdoba, 11, 12 y 13 de mayo de 2000. Recuperado de:

<https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-79-2000-11-Jornada-Not.-Cordobesas.pdf>

De Hoz M. (2008). El estudio de título desde la óptica jurisprudencial: Tendencias y análisis de los casos más trascendentes. Revista del notariado N° 897. Recuperado de:

<http://escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/54308.pdf>

De Hoz, M. (2016) Estudio de títulos. LXXII Seminario Teórico-Práctico Laureano Arturo Moreira. La buena fe como principio general. Academia Nacional del Notariado.

Recuperado de: <https://escribanoschaco.com/chaco/index.php/biblioteca>

De Hoz, M. (s/d) Revalorización del estudio de litigios en el ejercicio de la función notarial.

Especial análisis de los proyectos de reforma legislativa del artículo 1051. Revista del notariado. Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Recuperado de:

Gimeno, R. A. (2009) El notariado latino. Análisis comparativo entre el sistema jurídico documental latino y el anglosajón. Costo del contencioso y de las indemnizaciones.

Revista del notariado N° 896. Recuperado de: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/54113.pdf>

<http://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/24504.pdf>

Kemelmajer de Carlucci, A (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación, Pautas para interpretar el Código*. Buenos Aires. Bogotá. (Ed. Astrea.).

Ley 17711 (1968) Código Civil de la Republica Argentina. Recuperado de:

https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texactley340_libroII_S2_tituloVI.htm

Ley 17801 (1968) Registro de la propiedad inmueble. Recuperado de:

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>

Mangarano P. L. (2015) Estudio de título de donaciones hechas a herederos forzosos en el código civil de Vélez y el nuevo código civil y comercial de la nación. Revista del notariado N° 919. Recuperado de: <https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2015/11/estudio-de-titulos-de-donaciones-hechas-a-herederos-forzosos-en-el-codigo-civil-de-velez-y-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion/>

Martínez Helguero M. B. (2008) El notariado latino en la Argentina y en el mundo. Revista

notarial N° 89. Recuperado de: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-89-2008-14-Historia.pdf>

Martínez Segovia, F. (2008). Estudio de títulos de dominio. Revista del colegio de escribanos de Entre Ríos N° 181. Referenciado de: https://escribanos-er.org.ar/rsc/documents/services/magazine/181_2008.pdf

Padilla, R. (2017) Responsabilidad de los profesionales del derecho (Escribanos y abogados). *Revista Código Civil y Comercial*. Año III. N° 5. Ed. La Ley. Recuperado de: <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2020/02/responsabilidadscribanosyabogados.pdf>

Szabo, S. A., (1998). Estudio de títulos. *Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario*. Ed. Ad-Hoc.

Zavala G.A. (2002) La forma notarial. Revista notaria N° 942. Recuperado de: <https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN942-2002-doc-zavala.pdf>

12. ANEXO: MODELO DE ESTUDIO DE TÍTULO

Estudio de títulos

(Modelo tipo a los fines didácticos). Por: F.J.Arévalo.

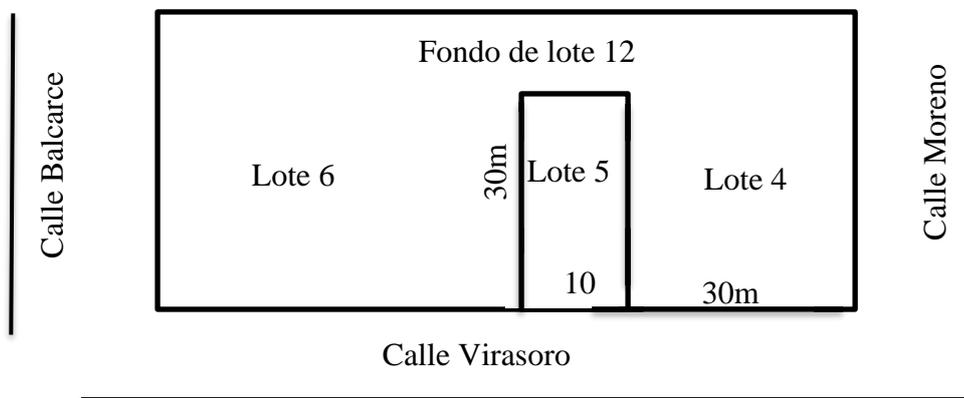
Referencista: Escribano Conrado Martínez.

Propietario: Juan Pérez

Determinación del bien: Un lote de terreno con todo lo edificado, clavado y plantado, sito en Rosario. Está señalado con el N ° 5 en el plano archivado el registro de Catastro e Información Territorial, bajo el N °32567 del año 1977. Se ubica en calle Virasoro entre las de Moreno y Balcarce, a los 30 metros de la calle Moreno hacia el Oeste; mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo. Tiene una superficie de 300 metros cuadrados y linda con calle Virasoro al Sud, con lote 6 al Este, con fondos de lote 12 al Norte y con lote 4 al Oeste.

Croquis del inmueble:

Se efectúa teniendo en cuenta la descripción realizada en las escrituras que se indicarán y habiendo examinado el plano antes referido.



Antecedentes del dominio

Corresponde:

I- Al Juan Pérez (casado), por compra realizada al Sr. Juan Pedro Hierro (casado), mediante Escritura N° 54, autorizada el 2 de octubre de 1992 por el Escribano de Rosario Agamenón Suárez al folio 108 del registro notarial 890 a su cargo.

Precio: \$ 6.000, constando que el pago realizado ha sido antes del acto.

Asentimiento: Doña Palmira García, cónyuge del vendedor dio su asentimiento a la compraventa.

Representaciones: El vendedor Juan Pedro Hierro, fue representado por su hermano Joaquín Hierro, conforme mandato otorgado a su favor mediante escritura N° 123, autorizada el 6 de septiembre de 1991 por el Escribano de Santa Fe, Eleodoro García al folio 203 del registro notarial 910. Su testimonio se inscribió en el Registro de Rosario al Tomo 7, folio 10, N° 311256 de Representaciones. Copia certificada se agrega a la Escritura de compraventa, antes relacionada. Del estudio de la investidura otorgada al mandatario, surge que se trata de un poder especial y específico para que éste último efectúe la venta del inmueble ya determinado cuyas características se reproducen.

Contiene facultades expresas para pactar precios al contado y a plazos, así como para recibirlos, dar posesión del inmueble a la parte compradora, otorgar y firmar Escrituras y toda clase de Instrumentos Públicos y privados (menciona boletos de compraventa), abonar impuestos, aranceles y gastos a cargo de la parte vendedora, efectuar desafectaciones de bien de Familia.

Certificados que se otorgan: A la Escritura de compraventa, objeto del presente estudio, se agrega certificación expedida por el Registro General Rosario el 25 de septiembre de 1992 bajo N° 110115, donde se informa la situación jurídica del bien y del disponente.

Se encuentra además el similar 110116, de igual fecha extendido por la Sección Representaciones mediante el cual se indica que no consta revocatoria al mandato

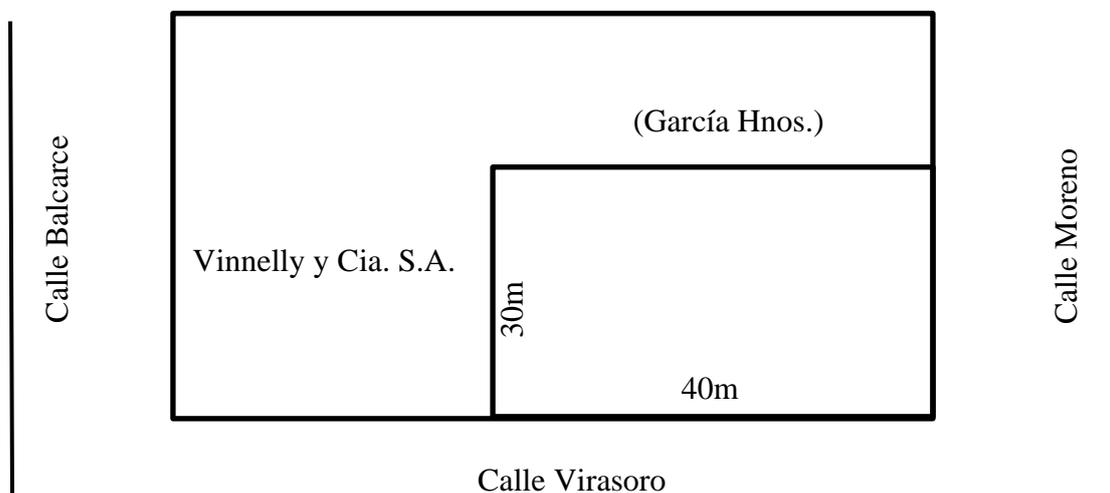
referido. Obran, además, certificaciones expedidas por reparticiones administrativas que reflejan la situación tributaria del inmueble.

Inscripción: El Testimonio de la escritura de compraventa, se inscribió en el Registro General Rosario al Tomo 627, Folio 35, N° 389000, Departamento Rosario, con fecha 17 de octubre de 1992.

II- Al señor Juan Pedro Hierro (casado), por compra efectuada a la “Compañía General de Tierras Sociedad Anónima”, mediante escritura n° 210, autorizada el 23 de agosto de 1974 por el Escribano de Rosario Alberto Durero al folio 356 del registro 807 a su cargo.

Bien: Lo adquirido por el señor Hierro, fue un lote de terreno sito en Rosario en la esquina que forma calles Virasoro y Moreno. Mide 40 metros de frente al Sud sobre calle Virasoro por 30 metros de fondo y frente al Este sobre calle Moreno. - Linda: al Norte con García Hermano y al Oeste con Vinelli y Compañía S.A.- Dicho inmueble, corresponde a la mayor área del similar descrito al principio. -

Croquis de lo enajenado: Se efectúa la base de la descripción obrante en la escritura relacionada.



Precio: 5.000 \$, constando su pago en el acto escriturario. -

Certificaciones que se agregan: A la escritura matriz, se agrega certificado expedido por el Registro General Rosario el 18-8-1974 bajo número 90110 y los extendidos por reparticiones administrativas y tributarias. - Igualmente, se adjunta certificación extendida por el Registro Público de Comercio informando sobre la subsistencia de la sociedad vendedora.

Representaciones: La sociedad vendedora, fue representada por el presidente de su Directorio, señor Sócrates Pereyra, conforme la documentación que se relaciona seguidamente: 1) Acta constitutiva y estatutos, otorgados mediante escritura número 93, autorizada el 5 de junio de 1973 por el Escribano de Rosario Elpidio González al folio 157 del registro 504 a su cargo. Del estudio de la escritura matriz, surge: A) comparecen los señores Sócrates Pereyra (soltero), Adalberto Luque, Esteban Quito, Tiburcio Pérez y Obdulio José Steganich (los últimos cuatro casados) de quienes se mencionan los datos requeridos por el inciso 1º) artículo 11 Ley 19550, quienes resuelven la constitución de una Sociedad anónima. B) La denominación societaria es “Compañía General de Tierras Sociedad Anónima”, estableciéndose una duración de 50 años a partir de su inscripción en el Registro Público de Comercio. C) Fija su domicilio en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, atribuyéndose el derecho establecer sucursales y agencias. D) Se establece como objeto: “... la compraventa de inmuebles urbanos y rurales pudiendo subdividirlos y someterlos al régimen de propiedad horizontal.” E) El capital se fija en la suma de cinco mil pesos, representado por cincuenta acciones nominativas de un valor de diez pesos cada una. Los socios suscriben totalmente las acciones en ese acto. Se menciona el aporte de cada socio,

constando la integración del veinticinco por ciento debiendo completarse el resto dentro del plazo de un año contando desde el otorgamiento del acto constitutivo. Se establece expresamente que las acciones son nominativas requiriéndose su forma de transmisión.

F) Órganos societarios: 1) La administración se encomienda al Directorio compuesto por tres directores. La duración de los cargos se establece en tres ejercicios. Se les otorga a dos órganos todas las facultades para administrar y disponer de los bienes societarios, incluyendo aquellos casos en que por disposición de la ley se requieran poderes especiales (menciona art. 1881 CC). La representación de la sociedad se encomienda al presidente del Directorio quien es elegido por la Asamblea General Ordinaria Junto con los restantes miembros de dicho órgano. Se regula lo atinente a reuniones, remuneraciones, quórum y otros aspectos. 2) Se regulan expresamente las atribuciones de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, convocatorias, forma, quórum para deliberar y otros aspectos previstos en la ley. 3) La fiscalización se encomienda a un síndico quien debe tener título de contador u abogado. Dura tres ejercicios en su función y el estatuto trata respecto de sus deberes y atribuciones. G) El Estatuto indica como cierre del ejercicio el 30 de junio de cada año. H) Se prevé todo lo atinente a distribución de utilidades líquidas y realizadas, forma de soportar pérdidas, disolución y liquidación. Se agrega copia de la resolución de Inspección General de Personas Jurídicas de fecha 2 de junio de 1973 dada bajo número 479 (expediente 24-T-72) en la cual se establece que se han cumplimentado los requisitos legales y fiscales necesarios para su constitución. Consta la inscripción en el Registro Público de Comercio de Rosario al tomo 73, folio 980, n° 4 de Estatutos. B) El Directorio resulto electo en el mismo acto constitutivo, quedando compuesto en esta forma: presidente Sócrates Pereyra: directores: Adalberto Luque y Tiburcio Pérez. Síndico: CPN Indalecio

José Boccanelli. - Nota: La escritura no menciona ni agrega acta alguna en la cual el Directorio resuelva la venta del bien ya determinado al señor Hierro. Este referencista interpreta que el acto de venta se encuentra dentro de los comprendidos en el artículo 58 de la Ley 19550, atento el objeto societario ya detallado. -

Inscripción: El testimonio de la escritura de compraventa, se inscribió en el Registro General Rosario al tomo 323 B, folio 567, número 110890, Departamento Rosario. -

Consideraciones finales:

- 1) Se cumple la relación veinteñal. -
- 2) Se tuvieron a la visa, las escrituras matrices obrantes en esta demarcación (incluyendo la relativa a la constitución societaria). Deberá examinarse la matriz correspondiente al poder que se cita en el prenotado – I – (representaciones).
- 3) Se tendrá en cuenta lo opinado respecto en la “nota” citada.

Rosario, octubre de 1998.-

Firma y sello referencista.