

DOCTRINA SENTADA POR EL COLEGIO EN LOS EXPEDIENTES DE INSPECCIONES (*)

Incompatibilidades

Parientes dentro del cuarto grado (designados apoderados)

A los efectos de salvaguardar la imparcialidad e independencia del notario, éste debe abstenerse de autorizar escrituras en las cuales sus parientes dentro del cuarto grado sean designados apoderados (art. 985 Cód. Civil).

Compareciente (parentesco con el adscripto 2º)

Teniendo en cuenta el fundado dictamen del Asesor Letrado y sus conclusiones..., que este Consejo hace suyas, es pertinente establecer que la intervención del escribano en aquellas escrituras en que el compareciente tenía relación de parentesco con el adscripto 2º, si bien no transgredió preceptos legales, merece sí reparos de orden ético.

Concuñado del autorizante

Es necesario que en todos los casos la mayor prescindencia y falta absoluta de interés de los escribanos titu-

lar y adscripto presidan su actuación. No puede un escribano autorizar escrituras de adquisición o enajenación de inmuebles, a título oneroso o gratuito en las que sea parte su conculado, cuando se encuentra personalmente interesado su cónyuge, quien es pariente del oficial público dentro del cuarto grado. Para cualquier otro acto que sea requerida la intervención del notario por su cuñado, si bien no existen impedimentos de orden legal, razones de imparcialidad y ética aconsejan su abstención en el otorgamiento.

Poder: Titular del registro poderdante, autorizado por la adscripta

El Consejo considera que teniendo en cuenta que una de las principales obligaciones y deberes de los escribanos autorizantes, es su imparcialidad, resulta aconsejable que dichos funcionarios se abstengan en lo futuro de autorizar actos en los cuales puedan tener éstos algún interés, por insigne que sea en la escritura que autoriza, y aplicar el artículo 985 del Código Civil, con carácter restrictivo, tal como surge del que alude el propio escribano y cuya doctrina dice textualmente: "Debe considerarse al registro como una unidad y, por lo tanto, ninguno de los notarios que lo integran, sea titular o adscripto, debe autorizar un acto en que cualquiera de ellos o sus parientes dentro del cuarto grado estén personalmente interesados".

(*) Proseguimos en este número la publicación, agrupada por orden alfabético de materias, de la doctrina resultante de los diversos pronunciamientos del Colegio en los expedientes de Inspección de Protocolos, practicados por el Departamento respectivo en el período 1949/1976.

Hermano del autorizante (apoderado)

El Consejo Directivo sentó el criterio de que "por razones éticas debe recomendarse al nombrado escribano, se abstenga de autorizar escrituras de ese tipo" (se refiere a escrituras en que comparecía el hermano del autorizante en calidad de apoderado).

Escribano autorizante (se otorga poder a un hermano)

Consecuente con lo preceptuado en el art. 985 del Código Civil y la interpretación que del mismo ha hecho la doctrina y la jurisprudencia, el Consejo Directivo se ha pronunciado en el sentido de que lo establecido en el recordado artículo tiene por finalidad garantizar la imparcialidad del oficial público, debiendo entenderse esa prohibición con carácter restrictivo.

Mandato otorgado al hijo del autorizante

El Consejo Directivo se ha pronunciado en anteriores oportunidades consecuente con lo preceptuado en el art. 985 del Código Civil y la interpretación del mismo que ha hecho la doctrina y jurisprudencia, en el sentido de que lo establecido en el recordado artículo tiene por finalidad garantizar la imparcialidad del oficial público, debiendo entenderse esta prohibición con carácter restrictivo.

Empleados de escribanía

La relación contractual existente entre el notario y su empleado, hace inconveniente la intervención del primero en escrituras que debe otorgar su servidor a sueldo, razón por la cual debe abstenerse de autorizarlas.

Índice General**Forma de llevarlo**

Si bien el precepto legal no expresa en forma taxativa que debe confeccionarse por orden alfabético, al enunciar los diferentes datos que deben figurar, comienza mencionando el nombre de los otorgantes. Esta integración está corroborada por el significado etimológico que tiene la palabra "índice notarial", según el *Diccionario de derecho usual*, de Guillermo Cabanillas, que dice lo siguiente: "Anualmente se ha de formar un índice alfabético de otorgantes, objeto del documento y folio en que se encuentra el original" (pág. 336). Asimismo en la obra titulada *El escribano público* de T. B. Ubios (págs. 82/83) se establece que "terminado el año, se llevará con estricto orden a las disposiciones de la materia, un índice alfabético por la inicial del apellido de los otorgantes comprensivo de la clase de instrumentos, los nombres y apellidos del que lo otorgó y del que a cuyo favor está y el folio en que se encontrase..." Deberá confeccionarlo en la forma de estilo y como es de práctica y resulta útil para la búsqueda de las escrituras, esto es, por el nombre de los otorgantes.

Debe llevarse por nombres y apellidos del que otorgó el acto y del que a cuyo favor esté, clase de instrumento y folio en que se encuentra.

El índice general de la escribanía debe llevarse por el nombre de las partes.

Por sistema de tarjetas

La confección del índice por el sistema de tarjetas no es motivo de observación siempre que se cumpla efectivamente con sus funciones.

Por orden correlativo de escrituras

No se ajusta al espíritu del art. 197 de la ley 1893 y a lo ratificado por el Colegio de Escribanos, que resolvió que se debe confeccionar en la forma de estilo, como es de práctica y resulta útil para la búsqueda de escrituras, esto es, por el nombre de los otorgantes.

Legalización

La doctrina en general define la legalización como la declaración que un oficial da por escrito al pie de un instrumento atestando la verdad de las firmas puestas en él, así como las calidades de las personas que lo han hecho y autorizado, para que se le dé crédito en todas partes. Implícitamente el instituto de la legalización está dispuesto en el art. 7 de la Constitución Nacional, al establecer que "Los actos públicos y procedimientos judiciales de una provincia gozan de entera fe en las demás; y el Congreso puede por leyes generales determinar cuál será la forma probatoria de estos actos y procedimientos, y los efectos legales que producirán".

La legalización significa autenticar la firma puesta por un funcionario público en un documento que debe surtir efecto fuera del territorio donde ejerce sus funciones. Es requisito necesario para que el documento merezca entera fe y pro-

duzca los mismos efectos que en el lugar donde procede.

El art. 4º del decreto del Poder Ejecutivo de fecha 24/7/18 establece que "... la firma del agente consular o en su caso el diplomático que legalice el documento extranjero, deberá a su vez ser legalizada en la República Argentina por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto".

Carece de la autenticidad requerida para surtir todos sus efectos legales, el documento otorgado en el extranjero y protocolizado, sin la necesaria legalización por el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Libro de Registro de Firmas

*Número del membrete -
Número del acta*

Cuando se extiende la pertinente certificación, debe consignarse en el cuerpo del acta el número de ésta, el que debe coincidir con el que numérica y correlativamente le corresponda en su respectivo membrete; consecuentemente con ello, en lo sucesivo el escribano debe ajustar su actuación a tal temperamento.

Libros separados del titular y adscriptos

Habiendo solicitado cada escribano su libro de requerimiento, todas las actuaciones deben hacerse en el respectivo libro por el escribano titular del mismo.

Actuación de los escribanos en el libro

Con respecto a la actuación de los escribanos en el libro de referencia, ella está reglada, entre otros, por el art. 21 del reglamento en vigor que establece la forma y procedimiento a seguir sobre el uso compartido del Libro de Registro de Firmas. El 2º adscripto no queda automáticamente habilitado para actuar en él, frente a lo establecido en el art. 3º, *in fine* y 4º de dicho reglamento. Por tanto el escribano debe presentar por sí o por persona debidamente autorizada ante el Departamento de Inspección de Protocolos el Libro de Registro de Firmas para que se lo incluya en el mismo a fin de regularizar su actual situación.

Escribano interino

El suplente o interino de un registro notarial debe utilizar en tanto actúe como tal, el libro del titular; lo que no empece el uso del que posee en su condición de autorizado, o en su caso, de titular de otro registro, en lo que atañe a los requerimientos de sus propios clientes, toda vez que no cesa ni está impedido de actuar en esos caracteres simultánea e indistintamente; el interino o suplente sustituye al titular a ese y otros efectos y debe ser considerado como si fuera el mismo titular.

Repetición número de acta - Adverbio "bis"

Recordar al escribano la prohibición que establecen los arts. 5º y 11 del reglamento del Libro de Registro de Firmas de repetir la numeración de actas y asimismo consignar a continuación de la numeración repetida, el adverbio "bis".

Más de una firma por acta

...el escribano debe observar la regla establecida en el art. 9º del reglamento que dispone: "Se extenderá un acta de requerimiento por cada firma que se certifique". En tal sentido el escribano autorizante debe ajustar su actuación, en el libro de referencia, a lo establecido por el reglamento vigente.

Devolución fuera de término

...el escribano debe observar el exacto cumplimiento del término que fija el respectivo reglamento para la devolución del citado libro, una vez que el mismo se haya utilizado.

Actas en blanco

"...Autorizar expresamente a los inspectores de protocolos a proceder a la anulación de las actas en blanco, cuya existencia verifiquen en el ejercicio de sus funciones, mediante sello o constancia manuscrita, que llevará la fecha y su firma y sello...".

Certificación de impresiones digitales Artículo 1012 Código Civil

...Hacer saber al escribano la prohibición de certificar impresiones digitales cuando se trate de actos bajo forma privada a que se refiere el art. 1012 del Código Civil.

Transferencia de automotores

En las certificaciones relativas a la autenticidad de firmas e impresiones digitales, cuando se trate de documentos privados, en los que se instrumente la transferencia de automotores, serán de aplicación el reglamento notarial vigente en la materia y la disposición Nº 237 de la

Dirección Nacional de Registros de la Propiedad Mobiliaria e Intelectual del 20/8/71.

Transferencia de línea telefónica

La certificación de impresión digital para tramitar transferencia de línea telefónica ante ENTEL, es un método idóneo y permitido por dicha repartición, según así lo hizo saber su asesor notarial con fecha 20/3/73, de acuerdo a la consulta verbal que sobre el particular se le solicitó.

Formulario de ratificación de poderes - Banco Nación

El hecho de que se certificaran impresiones digitales obrantes en formulario de ratificación de poderes presentados al Banco Nación (requisito exigido por dicha institución), es un método idóneo permitido por la institución receptora del documento de referencia; sólo se omitió consignarlo en el rubro pertinente del acta cuestionada.

X *Notas marginales*

Reglamento de copropiedad y administración

Ni la ley 13512 ni su decreto reglamentario exigen la mención de las habitaciones y medidas perimetrales, en escrituras de esa especie. Ellas deben figurar en el plano del edificio, art. 17 del decreto reglamentario. En lo concerniente a medidas, lo obligatorio es indicar las de superficie, art. 11 inc. 2º de dicho decreto. La nota marginal en ese sentido no es observable.

No es observable la nota marginal puesta a una escritura de reglamen-

to de copropiedad y administración mediante la cual se expresan las medidas de superficie cubierta y descubierta de los departamentos que contiene el inmueble respectivo, pues ni en la ley 13512 ni en su decreto reglamentario existe precepto alguno que obligue a hacer esa discriminación. Lo obligatorio es establecer las medidas superficiales del piso o departamento —art. 11 inc. 2º del decreto citado— sin necesidad de especificar lo edificado y lo que no lo está.

División de condominio

a) La escritura de división de condominio conforme al art. 2695 del Código Civil es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, y en consecuencia el título de propiedad originario, o sea el de constitución del condominio, es el que prevalece en cuanto a su forma, sobre el testimonio o título que instituye como propietario exclusivo de una parte del inmueble general, al condómino al que se le adjudicó determinada porción.

b) Si en el título del condominio las medidas del terreno se ajustan a la realidad, el error material en que se ha incurrido al procederse a dividir el condominio en cuanto a una de sus medidas de su terreno, salvado con nota marginal en el protocolo, no posibilita una observación viable a esta escritura de división, desde que el actual propietario no podría alegar mejores derechos ni podría oponérsele mayores obligaciones que las que surgen del antecedente de dicha escritura de división.

c) El art. 1333 del Código Civil a *contrario sensu*, establece que habrá cosa vendida cuando las partes la determinasen o establecieran los datos necesarios para determinarla. En el caso en consulta, es aparente que el

inmueble está determinado en cuanto a su ubicación y que es cosa cierta, lo que se acredita con el título del condominio, con la mensura que es coincidente con aquél, etc.

d) Las medidas de un terreno, más aún de un inmueble general sometido al régimen de la ley 13512, son las que establecen su título de origen, especialmente cuando su certeza se encuentra apoyada por mensuras, planos, etc. No es requisito jurídico indispensable que se determinen esas medidas, aun cuando cabe destacar que las necesidades de organización social, administrativa y aun registral, presten a la misma cierta relevancia.

e) Las notas marginales puestas en el protocolo y que son aclaratorias o complementarias de hechos relacionados con la escritura y que no se refieran a sus partes esenciales por disposición de la ley sustantiva e insertas por el escribano actuante sin orden judicial, son documentos matrices, accesorios de la escritura pública y en consecuencia dichas notas consideradas en su materialidad son auténticas y tienen fuerza probatoria *erga omnes* pudiendo perseguirse su falsedad en cuanto a su contenido.

f) Carece de toda relevancia respecto de la "bondad del título" el error incurrido desde que ningún interés de terceros puede llegar a ser lesionado. Por otra parte, la propuesta escritura de rectificación del error, nada agregaría a bonificar dicho título, desde que el terreno donde se encuentra edificada, la finca sometida al régimen de la ley 13512, es bien común de todos los copropietarios, que continúan siendo condóminos respecto del mismo.

Póliza del seguro

El Consejo Directivo del Colegio

de Escribanos entiende que es facultad del autorizante el consignar en nota marginal los datos correspondientes a la póliza del seguro en las escrituras.

Revocación de poder

La nota marginal puesta por el escribano aclarando cuál es el alcance de una revocatoria de poder, carece de valor alguno pues ese alcance debe surgir de una escritura aclaratoria.

Año de la escritura

El error en la enunciación del año en que fue otorgada la escritura, no la anula y procede salvarlo con una aclaración marginal.

Mayoría de edad, estado civil o conocimiento

El método utilizado de consignarlos por nota marginal por haberse omitido en el cuerpo de la escritura, no suple ni subsana tales omisiones.

Precio

La formalidad que se relaciona con el precio debe surgir de la escritura y no mediante nota marginal por aplicación de los arts. 1001 del Código Civil en combinación con el 208 de la ley 1893.

Notificación a endosante

La notificación de un endosante por nota marginal no corresponde; tal diligencia debió consignarse en acta como lo determina la ley de la materia.

Escritura aclaratoria

La certificación hecha por las par-

tes en escritura aclaratoria tendiente a corregir errores materiales deslizados en la primitiva escritura, teniendo en cuenta que la matriz debe reflejar la realidad frente al testimonio respectivo y que además la nota solicitada facilita el tracto sucesivo frente a todo evento futuro en el examen de títulos, es prudente consignarla, con la constancia de la escritura aclaratoria y su contenido rectificatorio de los errores materiales consignados, debiendo también en el testimonio de la aclaratoria ponerse nota de estilo.

Acta de cierre del protocolo

El Consejo Directivo, ante el silencio de la ley y teniendo en cuenta el caso particular y razones de practicidad, autorizó al escribano titular a consignar el "acta de cierre" por nota marginal.

Número de las escrituras

...Que de lo puntualizado precedentemente y del análisis de tales enunciados permite refirmar una vez más, que el número de la escritura forma parte integrante y esencial de la misma... Que con referencia al proceder del escribano, cabe destacar que el único organismo capacitado para dictar disposiciones o normas tendientes a subsanar errores u omisiones, etc., cometidas en el trámite del protocolo, es el Colegio de Escribanos, según el art. 44 de la ley 12990 incs. a), e) y concordantes. "La corrección de la numeración de la escritura... no está sometida al criterio particular del escribano..."

Equivocado

En los casos como el presente el

autorizante tiene la obligación de denunciar cualquier anomalía que adolezca el protocolo a su cargo y de inmediato al Colegio, quien tomará las providencias que corresponda para constatar el hecho.

Repetición

Cuando acontecen estas anomalías debe ponerse de inmediato en conocimiento del Colegio para que se tomen las medidas del caso.

Adverbio "bis"

No se tuvo presente lo preceptuado en el art. 5º del reglamento vigente ni lo reiterado por el Consejo Directivo, según lo cual la numeración repetida constituye un error cuya corrección no está sometida al criterio particular del escribano actuante, correspondiendo hacerlo saber al Colegio inmediatamente de producido por ser éste el único autorizado para dictar las disposiciones del caso tendientes a subsanar el referido error.

•

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la resolución del Tribunal de Superintendencia de fecha 2/8/50, dictada en el expediente 652/50, que estableció en la 2ª parte del art. 9º: "no podrá emplearse el adverbio «bis» en la numeración de las escrituras, ni ninguna otra forma que implique repetir la numeración", el escribano deberá dejar constancia del hecho denunciado en nota aclaratoria al pie del acta del protocolo de referencia.