



JURISPRUDENCIA

I. ESCRIBANO: Objeto concreto de conocimiento del que debe dar fe el escribano; medios de acceder a ese conocimiento. Caso de sustitución de persona; ausencia de responsabilidad del escribano interviniente. Responsabilidad del escribano frente a los clientes. COSTAS: Costas devengadas por la participación del tercero en el juicio

DOCTRINA: 1) El art. 1001 del Cód. Civil señala genéricamente que el escribano debe dar fe de que conoce a los otorgantes, sin agregar exigencias sobre particularidades, estado de familia u otros datos personales de éstos. La norma limita, pues, su requerimiento a una fe de identidad, teniendo en cuenta que el art. 1002 del mismo código, cuando ofrece el medio destinado a suplir la fe que por ciencia propia debería dar el escribano, se conforma con que las partes justifiquen ante él su identidad personal con dos testigos. En consecuencia, parece razonable interpretar que, si a través de la norma que establece el medio supletorio se precisa el contenido de lo que debe conocerse, es decir; la identidad de las partes, también éste debe ser el objeto del conocimiento obtenido por el escribano por ciencia propia o más precisamente, a través de un juicio de certeza propio, aunque el art. 1001 no se haya ocupado de describirlo.

2) La identidad es la determinación de la personalidad individual a los efectos de todas

REVISTA DEL NOTARIADO

Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las relaciones jurídicas; es el hecho de ser una persona o cosa la misma que se supone o se busca. De manera, pues, que no son los otros atributos personales los que el escribano debe conocer sino específicamente, la identidad personal del otorgante, la individualización del mismo el saber quién es, o más precisamente, sólo quién es.

3) El notario no se halla obligado a dar fe de que sean verdaderos los datos referidos al estado de familia de las partes ni a verificar su exactitud, aunque los escribanos suelen asentar tales datos que los propios sujetos les suministran, pues la obligación de conocer a las partes no se extiende a tales detalles, quedando al margen los casos en que el estado de familia atañe, justamente, a la habilidad del otorgante para realizar el acto (v.gr., los negocios jurídicos contemplados por el art. 1277, Cód. Civil).

4) Dada la inexistencia, al tiempo de la sanción del Código Civil, de un documento de identidad oficial basado en constancias de registro público, es que en aquella época sólo era posible a un escribano llegar a una convicción sobre la identidad de los otorgantes, a través de su conocimiento personal, o supletoriamente por testigos. Pero habiendo variado la circunstancia histórica, estos instrumentos de carácter público, expedidos en base a registros oficiales, representan un medio infinitamente más idóneo que el mero trato social, para contribuir a formar un juicio de certeza sobre la identidad. Y esto coincide con la finalidad de la disposición del art. 1001 del Cód. Civil que es la de que el escribano cuente con la mayor certeza posible sobre la identidad del otorgante.

5) Aunque el escribano recurra al control del documento de identidad que se le exhibe para iniciar o completar la formación de un juicio de conocimiento, debe obtener su convicción íntima y racional sobre la identidad de los otorgantes analizando, con la diligencia, el escrúpulo y la prudencia que su función exigen, la totalidad de los elementos, precisos y coherentes entre sí, con los cuales pueda formar un acabado juicio de certeza.

6) La sola exhibición del documento de identidad no siempre ha de ser suficiente para satisfacer el deber del escribano de dar fe de que conoce la identidad de las partes, pues en muchos casos será menester acudir a otros remedios - v.gr., pruebas papilares, dactiloscópicas, etc. -. Conforme a ello, el escribano no puede conformarse con la exhibición que ante él se hace de un documento de identidad, sino que debe efectuar el análisis de los elementos y datos que del mismo surgen en relación al sujeto y en relación a los restantes elementos vinculados al negocio que habrá de instrumentar, debiéndose extender tal análisis a circunstancias que rodean a la operación y que de un modo u otro pueden contribuir a formar convicción sobre la identidad de las partes.

7) No es responsable el escribano por los daños y perjuicios sufridos por el adquirente de un inmueble a raíz de haberse declarado la inexistencia de la compraventa y la nulidad de la escritura en la que aquélla se instrumentó y en la cual dicho escribano había dado fe de conocimiento de la supuesta propietaria vendedora, cuando en realidad se trataba de un caso de sustitución de persona, si aquél, con la diligencia y prudencia que su función exige, llegó a la convicción respecto de la identidad de la vendedora por la concurrencia de un conjunto de hechos y circunstancias coherentes y relacionadas entre sí, y si, en definitiva, la frustración de la operación ocurrió por el ardid doloroso, tramado y ejecutado por terceros, que no estaba a su alcance evitar o prever.

8) La responsabilidad del escribano frente a los clientes que soliciten sus servicios es de índole contractual, dado que deriva del incumplimiento de un contrato de locación de obra.

9) Aunque el escribano asumió la obligación de extender una escritura destinada a transmitir el dominio en favor del adquirente, y asumió así, por la naturaleza del contrato, la obligación de obtener este resultado, igualmente quedará eximido de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

responsabilidad ante la frustración, si acredita que desplegó la mayor diligencia posible de acuerdo a las circunstancias y que la frustración del resultado pretendido acaeció por el ardid doloso, bien tramado y bien ejecutado por terceros, que no estaba a su alcance evitar o prever.

10) Para nuestro ordenamiento notarial no hay medios tasados en la ley a efectos de adquirir la seguridad que el compareciente u otorgante es la persona a que se refiere el acto instrumentado. La fe de conocimiento puede darse incluso respecto de personas que no son de la amistad del escribano o no han tenido mucho trato con él, pero que, en virtud de circunstancias precisas y coherentes, relacionadas entre sí concurren razonablemente a cerciorarse sobre su identidad, pero sin olvidar que el análisis debe efectuarse con la debida prudencia, todo ello a la luz de las reglas que determinan una conducta diligente. La convicción sobre la identidad se adquiere, pues, mediante la concurrencia de una serie o conjunto de hechos que razonablemente operan en el escribano para llevarlo al convencimiento o certeza de que el sujeto instrumental es la persona que se individualiza (del voto del doctor Beltrán).

11) Los escribanos de registro tienen, ante todo una responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los terceros por el incumplimiento de sus obligaciones (art. 13, ley 12990). Tienen, además, responsabilidad administrativa, si no cumplen con la obligación que las leyes fiscales les encomiendan (art. 29); responsabilidad penal, si asentarán una falsedad, violaran un secreto profesional contribuyendo al engaño del cliente (art. 31) y, finalmente, responsabilidad profesional si no guardan las reglas de la ética notarial, en cuanto esas transgresiones afectan la institución del notariado, los servicios que les son propios o el decoro del cuerpo (art. 32) (del voto del doctor Beltrán).

12) La relación de las partes que celebran una escritura de venta con respecto al oficial público que la pasó es de índole contractual, considerándola generalmente como encuadrada en la locación de obra, y no se considera legislada esta situación por el art. 1112 del Cód. Civil, sino por las normas que imponen responsabilidad por el incumplimiento contractual (arts. 519 y 520, Cód. cit.) (del voto del doctor Beltrán).

13) La responsabilidad civil del escribano nace cuando incumple las obligaciones y reglas de la profesión, pero si no existe dolo, culpa o negligencia, no puede imputársele un mal desempeño en sus funciones, no siendo, en consecuencia, responsable civilmente (del voto del doctor Beltrán).

14) Las costas devengadas por la participación del tercero en el juicio, demostrada la improcedencia de la citación, deben estar a cargo de quien promovió la intervención estéril que evidencia un exceso de la defensa en detrimento del derecho ajeno. S.N.Y. Cámara Nacional Civil, Sala F.

Autos: "Anaeróbicos Argentinos, SRL. c/Detry, Amaro N." (*) (773)

2º INSTANCIA. - Buenos Aires, mayo 31 de 1984. - La sentencia apelada ¿es ajustada a derecho?

El doctor Beltrán dijo:

1º Trataré, en primer lugar, el agravio de la actora, debido a que los agravios de los terceros tratan de un aspecto accesorio de la decisión cual es la imposición de costas.

2º Se ofende aquélla debido a que el a quo no hace lugar a la pretensión de daños y perjuicios reclamada. Alega que el escribano Amaro N. Detry es responsable de la sustitución de persona en la escritura por haberse limitado a cotejar el documento de identidad exhibido por la firmante, a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

quien no conocía con anterioridad.

Antes de abocarme a la consideración de este tema considero necesario dejar sentado ciertos principios que resultan rectores en la materia.

Siguiendo a Jorge Bollini en su artículo "Fe de conocimiento" (Revista del Notariado, 772 - 1980, págs. 907/913) cabe recordar, en primer lugar, que el antecedente inmediato para nosotros de la fe de conocimiento, se encuentra en la legislación española captada en el Fuero Real, reiterada dicha doctrina en la ley de Partidas y más adelante en la Novísima Recopilación.

La Pragmática dada por los Reyes Católicos en Alcalá de Henares, que es la ley segunda, título veintitrés, libro diez de la Novísima Recopilación dispuso "que si por ventura el escribano no conociere a alguna de las partes que quisieran otorgar el contrato o escritura, que no lo haga, ni reciba, salvo si las dichas partes, que así no conociese, presentasen dos testigos que digan que las conocen y que haga mención de ello al fin de la escritura, nombrando los dos testigos y asentando sus nombres y de dónde son vecinos y si el escribano conociese al otorgante dé fe de ello en la suscripción". El Fuero Real, en su ley VII, libro I, título X, dice: "ningún escribano público no faga cartas entre ningunos homes, a menos de los conocer e saber sus nomes, si fueren de la tierra; e si no fueren de la tierra, los testigos sean de la tierra e homes conocidos".

Las Partidas, a su vez - ley 54, t. 18, partida 3ª -, dice: "En toda carta que sean fecha por mano de escribano público... tomen por testigos tres homes buenos, que escrivan y sus nomes... e deve ser muy acucioso el escribano de trabajarse de conocer los homes a quien fase las cartas; quienes son e de que lugar que non pueda y ser fecho ningún engaño."

Ahora bien, es fácil seguir que con estas disposiciones se dijera que el escribano daba fe de conocimiento. Empero el fin - según Eduardo Bautista Pondé (voz: "Fe de conocimiento y fe de individualización", Revista del Notariado, nº 790, págs. 1082/1087) - siempre fue utilizar el hecho de conocer para tener la certeza de que una persona, por conocida, era esa misma y no otra, en consecuencia, resulta que el conocimiento es un medio para individualizar.

El crecimiento de las ciudades tornó progresivamente más difícil que todos se conocieran. En España, el mantenimiento de esa norma medieval en los textos legales causaba importantes conflictos, de ahí, que se modificara la ley conservando lo de conocer a las partes pero con la alternativa de optar por asegurarse de su identidad por medios supletorios.

Nuestro Código Civil que toma en sus arts. 1001 y 1002 las disposiciones a que hace referencia la Novísima Recopilación, establece en su art. 1001 las condiciones que deben contener las escrituras públicas, y entre ellas que el escribano dará fe del conocimiento de las partes. Para el supuesto de que el escribano no pueda dar fe de dicho conocimiento, el art. 1002 le da la solución; podrá valerse de dos testigos de conocimiento que le aseguren la identidad de los contratantes. Entre los medios de identificación, en nuestro sistema, el principio general es el conocimiento de ciencia propia por el notario y, la identificación mediante documentos y testigos de conocimiento,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquieren carácter supletorio.

Por otra parte, Bollini (ob. cit.) sostiene que la identidad de los otorgantes en la técnica notarial es fe de conocimiento. Esta identificación pertenece a los actos de ciencia propia, pues se trata de un juicio que emite el notario basado en una convicción racional que adquiere por los medios que estima adecuados, actuando con prudencia y cautela, como así lo declara el II Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Madrid en el año 1950. No obstante esta afirmación, concluye el referido trabajo quitándole relevancia a la identificación por documentos de identidad, considerando obligatoria hacerla por vía de testigos de conocimiento. Comparte esta postura, Hugo Pérez Montero en su artículo "La legitimación en la función notarial" (Revista del Notariado, n° 749 - 1976, pág. 1223).

Hay otros autores que sostienen una posición contraria, así Eduardo Bautista Pondé (ob. cit.) afirma que lo que se pretende con la labor del notario no es que tenga trato o comunicación y hasta que llegase a ser su amigo, sino adquirir la convicción de quién es esa persona, pues el conocer no garantiza esa aspiración, siendo el identificar el más efectivo. Además critica el hecho de que en sede notarial se cuestiona el documento de identidad.

Sin seguir alguna de estas posturas extremas, adhiero a la posición de Carlos Pelosi expresada en su artículo "Algunas precisiones en temas notariales" (Revista del Notariado, n° 756, 1977, págs. 1765/1769) en el que afirma que para nuestro ordenamiento notarial no hay medios tasados en la ley a efectos de adquirir la seguridad que el compareciente u otorgante es la persona a que se refiere el acto instrumentado. La fe de conocimiento puede darse incluso respecto de personas que no son de la amistad del escribano o no han tenido mucho trato con él, pero que, en virtud de circunstancias precisas y coherentes, relacionadas entre sí concurren razonablemente a cerciorarse sobre su identidad, pero sin olvidar que el análisis debe efectuarse con la debida prudencia, todo ello a la luz de las reglas que determinan una conducta diligente.

La convicción sobre la identidad se adquiere, pues, mediante la concurrencia de una serie o conjunto de hechos que razonablemente operan en el escribano para llevarlo al convencimiento o certeza de que el sujeto instrumental es la persona que se individualiza.

Una vez determinado el significado de la fe de conocimiento debo referirme a la responsabilidad de los escribanos de registro. Estos tienen, ante todo, una responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados a los terceros por el incumplimiento de sus obligaciones (art. 13, ley 12990). Tienen, además, responsabilidad administrativa, si no cumplen con la obligación que las leyes fiscales les encomiendan (art. 29). Responsabilidad penal, si asentaran una falsedad, violaran un secreto profesional contribuyendo al engaño del cliente (art. 31) y, finalmente, responsabilidad profesional si no guardan las reglas de la ética notarial, en cuanto esas transgresiones afectan la institución del notariado, los servicios que les son propios o el decoro del cuerpo (art. 32) (conf. Borda, Tratado de Derecho Civil. Parte General, t. II, pág. 220; Castro, Di Capua y otros, voz:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"Responsabilidad civil y penal del escribano", Revista del Notariado, n° 778 - 1981, pág. 1197/1201).

La relación de las partes que celebran una escritura de venta con respecto al oficial público que la pasó es de índole contractual, considerándola generalmente como encuadrada en la locación de obra (Trigo Represas, Responsabilidad Civil de los Profesionales, pág. 130; CNCiv., Sala C, E.D., 71 - 399) y no se considera legislada esta situación por el art. 1112 del Cód. Civil, sino por las normas que imponen responsabilidad por el incumplimiento Contractual (arts. 519 y 520, Cód. cit.).

La responsabilidad civil del escribano - repito - nace cuando incumple las obligaciones y reglas de la profesión, pero si no existe dolo, culpa o negligencia no puede imputársele un mal desempeño en sus funciones no siendo, en consecuencia, responsable civilmente.

En el sub lite el recurrente admite que fue idóneo el ardid usado, de lo contrario el engaño hubiera sido advertido por alguno de los participantes y, luego sostiene que el a quo debió aplicar las normas civiles respecto a la culpa o negligencia.

¿Qué se debe entender por culpa? En el sentido lato la culpa puede significar el quebrantamiento de un deber jurídico comprendiendo tanto la violación dolosa como la culpa propiamente dicha. Sin embargo, existe un concepto más estricto de culpa en sentido de negligencia, descuido, imprudencia, desidia, falta de precaución, cometidos sin intención. No se cumple por no haber tenido el cuidado de adoptar las medidas necesarias para ejecutar la prestación. La mayor parte de los autores nacionales coinciden en que en nuestro código se ha apartado de todo sistema de tipificación abstracta de la culpa (conf. Trigo Represas, Derecho de las Obligaciones, t. I, págs. 260/281) .

El art. 12 del Cód. Civil define la culpa como "la omisión de las diligencias que exigiera la naturaleza de la obligación y que correspondieren a las circunstancias de persona, tiempo y lugar".

En la especie, el escribano tuvo en cuenta un conjunto de hechos; así lo afirma al contestar la demanda de fs. 193/203, diciendo textualmente que "...los antecedentes obrantes en el registro a mi cargo, certificaciones de firmas previas, protocolización del boleto de venta, entrega por parte del martillero actuante de los elementos necesarios para la confección de la escritura, la presentación efectuada de la vendedora por parte de Ana C. Palluca de Martínez - cedente del boleto - y del martillero Gómez - hombre de reconocida experiencia en el negocio mobiliario - y la presentación de un documento de identidad sin alteraciones visibles, provocaron en mi conciencia la certidumbre de que me encontraba frente a la verdadera propietaria del inmueble que se vendía" y, lo confirma en la contestación a la posición primera de que da cuenta el acta de fs. 325.

No le asiste razón al recurrente cuando procura minimizar la relevancia de los antecedentes obrantes en el registro del escribano ya que, como bien lo sostiene el apelado, es cierto que las certificaciones de firmas y la protocolización realizadas por el escribano Corts Rovira no significaron dar fe de conocimiento de las partes, pero, también lo es que este escribano no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hubiera actuado de esa forma si hubiera tenido dudas sobre la identidad de la persona que firma el boleto, como así también no habría certificado la firma de ésta.

Adviértase que en los certificados de dominio obrantes a fs. 398/399 surge como documento de identidad del propietario la L. C. 879839 y no la que realmente corresponda a Perolo de Seitun, que era N° 3411469, y que esta numeración coincide con la que figura en el boleto y con la del documento exhibido por la vendedora en el acto de la escrituración y que fue consignado en la escritura de marras. Además, la vendedora entregó en el acto a la compradora las llaves del inmueble cuyo dominio se transmitía, poniéndola en posesión del mismo sin oposición de terceros. Ambas circunstancias ayudaron también a formar la convicción al escribano Amaro N. Detry sobre la identidad de Perolo de Seitun.

Las argumentaciones del recurrente por las que se imputa al demandado la negligencia de no utilizar como testigos al martillero y a Ana C. Palluca de Martínez, siendo que reconocen que estaban dispuestos a atestiguar sobre la identidad de la vendedora, no perjudican al demandado. Por el contrario, demuestra que Amaro N. Detry no pudo racionalmente dudar de la identidad de la vendedora pues, a todos los antecedentes mencionados se sumó en su momento la presentación de aquélla por el martillero Gómez y Ana C. Palluca de Martínez, que eran clientes de la escribanía y conocidos del escribano.

Consecuentemente aquí no hubo negligencia sino las consecuencias de un ardid, bien urdido y ejecutado, porque se indujo al notario a tener por cierto lo que no era; se le mintió induciéndolo a error. Existió, en el caso en análisis, una deliberada preparación del terreno para lograr el propósito delictivo. El escribano Amaro N. Detry llega a la convicción respecto a la identidad de la vendedora por la concurrencia de un conjunto de hechos, de circunstancias coherentes y relacionadas entre sí, las cuales en conjunto - como lo expresa el apelado - formaron los "medios supletorios" para dar fe de conocimiento.

3° Los honorarios percibidos por el escribano deberán ser devueltos al actor, debidamente actualizados, teniendo en cuenta que sobre el punto medió allanamiento.

4° Se agravia el martillero Gómez Caneda porque en la sentencia apelada se establece que los gastos causídicos serán soportados en el orden causado. Alega que esto es aplicable solamente a la litis trabada con el demandado, pero que no puede extenderse a su parte, pues no se le imputó responsabilidad alguna.

La imposición de costas también fue motivo de agravio de Ana C. Palluca de Martínez. Sostiene que no es justo que haya tenido que litigar durante varios años y, que ahora que se demuestra su falta de responsabilidad tenga que abonar costas sin fundamento alguno en la sentencia.

Les asiste razón. El a quo establece que los terceristas "quedan sujetos a este pronunciamiento en los términos del art. 99 del rito, no alcanzándoles

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

responsabilidad alguna por los hechos que fueran materia de debate".

Por otra parte, la "cuestión novedosa de derecho, fundamento de la imposición de costas en el orden causado, se refiere a la eventual responsabilidad del escribano Amaro N. Detry, pero no afecta a los terceristas".

Ahora bien, esta sala ha reiterado - como cita la actora - que el tercero no asume posición de demandado frente al demandante; no puede entonces, imponerse a la actora el pago de las costas de los terceros ya que no fue ella quien los citó en este juicio, ni pretendió litigar en su contra.

Es más, las costas devengadas por la participación del tercero en el juicio, demostrada la improcedencia de la citación, deben estar a cargo de quien promovió la intervención estéril que evidencia un exceso de la defensa en detrimento del derecho ajeno (conf. CNCiv., Sala D, marzo 19 - 1982, E.D., 98 - 691)

Por ello estimo que el escribano Amaro N. Detry debe cargar con las costas que corresponden a Gómez Caneda y a Ana C. Palluca de Martínez, pues, no obstante haber pedido la citación de aquéllas nada probó en su contra, por lo tanto, no pudo creerse con derecho a citarlos.

5° Las costas de alzada entiendo que deben ser soportadas en la misma forma que las de primera instancia ya que median las mismas consideraciones.

Por lo expuesto voto para que en definitiva, se confirme la sentencia recurrida en lo principal que decide, ordenándose la devolución de los honorarios, actualizados, según lo dicho en el consid. 4° y se modifique en cuanto a las costas por la intervención de los terceros que se impondrán al demandado. Las costas de alzada serán soportadas en la misma forma que las de primera instancia.

El doctor Bossert dijo:

1° Respecto a la responsabilidad que el actor atribuye al demandado por los daños y perjuicios que le acarrea el haberse declarado la inexistencia de la compraventa y la nulidad de la escritura en la que aquélla se instrumentó y en la cual el escribano Amaro N. Detry dio fe de conocimiento de la supuesta propietaria vendedora cuando en realidad se trataba de un caso de sustitución de persona, he de agregar algunas consideraciones a los sustanciosos argumentos con que el doctor Beltrán funda su voto.

Empezaré analizando cuál es, a mi parecer, el objeto concreto de conocimiento del que debe dar fe el escribano, a tenor de los arts. 1001 y 1002 del Cód. Civil; luego aludiré al medio por el cual puede acceder a ese conocimiento, para lo cual revisaré la amplitud de la letra legal y las circunstancias históricas vinculadas a la institución jurídica en análisis, tanto de la época de la sanción del código y sus precedentes históricos como las actuales; finalmente, las conclusiones que así obtenga, las cotejaré con el proceder del demandado, para derivar en un análisis concreto de su responsabilidad.

A) El art. 1001 señala genéricamente que el escribano debe dar fe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de que conoce a los otorgantes, Sin agregar exigencias sobre particularidades, estado de familia u otros datos personales de éstos. Considero entonces, que la norma limita su requerimiento a una fe de identidad, teniendo en cuenta que el art. 1002, cuando ofrece el medio destinado a suplir la fe que por ciencia propia debería dar el escribano, se conforma con que las partes justifiquen ante él su identidad personal con dos testigos; me parece razonable interpretar que, si a través de la norma que establece el medio supletorio, se precisa el contenido de lo que debe conocerse, es decir, la identidad de las partes, también éste debe ser el objeto del conocimiento obtenido por el escribano por ciencia propia o más precisamente, a través de un juicio de certeza propio, aunque el art. 1001 no se haya ocupado de describirlo.

La identidad es la "determinación de la personalidad, individual a los efectos de todas las relaciones jurídicas" (Enciclopedia Espasa); es el "hecho de ser una persona o cosa la misma que se supone o se busca" (Diccionario Manual de la Real Academia Española). De manera que no son los otros atributos personales los que el escribano debe conocer, sino, específicamente, la identidad personal del otorgante, la individualización del mismo, el saber quién es, o más precisamente, sólo quién es.

Concuerdan sobre que se trata de dar fe de la identidad de los otorgantes, Machado (art. 254, párr. 3°, Cód. Civil), Baldana (Derecho Notarial Argentino, t. III, págs. 423 y 652), Soares (La reforma de la ley, pág. 52), Huc (Comentaire théorique pratique du Code Civil, t. VII, núm. 62 bis), entre otros autores. La declaración de la II Jornada Notarial del Cono Sur, Asunción, 1977, expresa: "La fe de conocimiento sólo se refiere a la identidad del otorgante, no extendiéndose a su estado de familia y a otros atributos mutables." También CNCiv., Sala 1ª Capital, abril 23 - 1948, L.L., 50 - 876.

En coincidencia con este criterio, Borda (Tratado. Parte General, t. II, núm. 1020), señala que el notario no se halla obligado a dar fe de que sean verdaderos los datos referidos al estado de familia de las partes ni a verificar su exactitud, aunque los escribanos suelen asentar tales datos que los propios sujetos le suministran, pues "la obligación de conocer a las partes no se extiende a tales detalles" (En el mismo sentido: Carlos Pelosi, "Naturaleza de la función notarial y extensión de la fe de conocimiento", en Revista del Notariado, 1970, pág. 1250; Mustápich, Tratado de Derecho Notarial, t. I, pág. 210 y sigtes.; José M. Paz, Derecho Notarial Argentino, pág. 209; fallo de primera instancia, juez Peltzer, febrero 23 - 1970, Revista del Notariado, 1970, pág. 1242).

Por cierto, quedan al margen de esta afirmación los casos en que el estado de familia atañe, justamente, a la habilidad del otorgante para realizar el acto (v.gr., los negocios jurídicos contemplados por el art. 1277, en los cuales el escribano además de la fe de conocimiento de identidad que dará habrá de atender al estado de familia para considerar exigible la concurrencia de la voluntad del otro cónyuge en el acto).

B) Aclarado entonces que, conforme a este razonamiento se trata de una fe sobre la identidad personal, es necesario analizar ahora si puede el escribano dar fe de que conoce la identidad de los otorgantes en virtud de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

documentos de identidad que se le exhiben y circunstancias a ellos vinculadas, o si solo puede hacerlo, para cumplir adecuadamente con la preceptiva legal, en virtud de un conocimiento personal, de sujeto a sujeto, que él tenga desde antes con las partes.

La redacción ("que conoce a las partes") comienza sugiriendo, a través de una interpretación vulgar de la expresión, que sólo puede tratarse de un conocimiento personal, obtenido en el trato. Pero yendo más allá de este modo de analizar la expresión utilizada, tenemos, en primer lugar, y por lo dicho en el punto A), que el escribano, en sustancia, debe dar fe de que conoce la identidad de las partes, y también que la norma no ha señalado - específica y excluyentemente - el modo por el cual el escribano ha de haber negado a ese conocimiento.

Por cierto el conocimiento concebido por Vélez - y de allí la expresión utilizada - acorde con los precedentes históricos que tuvo a la vista y a los que hizo referencia en su ilustrado voto el doctor Beltrán, era el conocimiento personal, de sujeto a sujeto, ya que esto, en esa época, no sólo era posible, sino que además era el único medio posible. Pero, aunque éste haya sido el criterio inspirador de la norma, originado en la circunstancia histórica del tiempo de su sanción, no se incluye en la misma una especificación que excluya los modos por los cuales el escribano puede llegar a un cabal conocimiento sobre la identidad de las partes. Esta afirmación no queda desvirtuada por el hecho que el art. 1002 ha señalado un medio supletorio, pues éste funciona cuando el escribano no puede llegar a través de un juicio de certeza propio a una convicción sobre la identidad de las partes.

Al tiempo de la sanción del Código Civil se carecía de medios técnicos idóneos de identificación personal, de registros públicos organizados en debida forma a tales efectos y no existían, por tanto, documentos de identidad personal extendidos por el Estado con respaldo en asientos registrales. En jurisdicciones locales, podía expedirse una papeleta donde constaba el nombre del ciudadano, lo que se hacía a pedido del mismo, o en el caso de delincuentes a efectos de hacer constar en su dorso el cumplimiento de la pena y poder así, el portador exhibir dicha constancia a las autoridades que lo requiriesen. La justicia y la policía contaban con ciertos asientos sobre el nombre, señas y datos particulares de los delincuentes reincidentes. En 1889 se creó la Oficina de Identificación Antropométrica, para aplicar el sistema ideado por Bertillon, basado en medidas corporales, pero sólo se lo utilizó con detenidos, pues se consideraban lesivas las mensuraciones. El sistema dactiloscópico inventado por Vucetich, se comenzó a aplicar en la Policía de la provincia de Buenos Aires, a efectos identificatorios, en 1891.

La cédula de identidad, con los elementos de identificación con que hoy cuenta - su número, fotografía del sujeto, señas, firma e impresión dactiloscópica, se origina, en Capital Federal, en una disposición del 24 de abril de 1907, extendiéndose entonces la cédula de identidad N° 1 al comisario José Rossi (Adolfo Rodríguez, Cuatrocientos años de Policía en Buenos Aires, pág. 179). Con posterioridad fue creada la libreta de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

enrolamiento.

Es por esa inexistencia, al tiempo de la sanción del Código Civil, de un documento de identidad oficial basado en constancias de registros públicos, que en aquella época sólo era posible a un escribano llegar a una convicción sobre la identidad de los otorgantes, a través de su conocimiento personal, o supletoriamente por testigos. Pero habiendo variado la circunstancia histórica, estos instrumentos de carácter público, expedidos en base a registros oficiales, representan un medio infinitamente más idóneo, que el mero trato social, para contribuir a formar un juicio de certeza sobre la identidad.

Y esto coincide con la finalidad de la disposición legal: que el escribano cuente con la mayor certeza posible sobre la identidad del otorgante.

He señalado hasta aquí, por qué no era posible al escribano, al tiempo de la sanción del código, llegar a una convicción que no se basara en el trato personal o social. Pero también debe apuntarse, para mostrar la variación de la circunstancia histórica que hace el entorno de la norma, que en esa época, a diferencia de lo que ocurre ahora, era posible, en la mayoría de los casos, fundar la convicción en el conocimiento personal o social.

Antiguamente, y en nuestro país todavía a la época del código, la escasa población y la estructura social de las ciudades determinaban un modo de vivir y negociar basado en el conocimiento personal de los sujetos y en el alto valor que poseía la palabra, que, entonces, se trasladaba con naturalidad al modo de ser identificados aquéllos por parte del notario. Es obvio que ese modo de identificación ya no puede ser la norma en las ciudades actuales de varios millones de habitantes.

Se tornaría improbable, en el plano de la realidad, la concreción de la mayor parte de las escrituras, si ellas dependieran del conocimiento personal y previo del escribano con ambos contratantes o con dos testigos que a su vez conozcan a los contratantes.

Esta doble variación de las circunstancias históricas (que le hace decir a Borda, Tratado. Parte General, núm. 1020, que el sistema del código es "un verdadero anacronismo", y determina que el proyecto de 1936 (art. 257) y el anteproyecto de 1954 (art. 266) admitieran expresamente la justificación de la identidad con documentos) tornan, conforme al discurso que vengo desarrollando, legítimo el proceder del escribano que en la actualidad, y tal como sucede desde hace decenios, busca en los instrumentos públicos, y en circunstancias que con ellos concuerdan, los medios más idóneos para formar su convicción sobre la identidad de los otorgantes.

Desde otro ángulo se advierte que en virtud de esa realidad que describimos, y llamamos la actual circunstancia histórica, difícilmente un notario extendería hoy una escritura en la que el enajenante no exhibiera su documento de identidad, permitiéndose así el cotejo con los asientos registrales; y esto, aún cuando lo conociera en forma personal y, simplemente por ese trato, lo identificara con un nombre coincidente con el del titular registral.

Tan cierto es que la identificación por documentos forma parte de la práctica notarial, que el propio actor no se sorprendió ni objetó que el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escribano utilizara en la escritura la misma formula ritual para dar fe de conocimiento respecto a él (adquirente) y respecto de la vendedora, no obstante que, como surge de autos, ningún conocimiento personal existía entre la compradora y el notario.

En España, la regulación legal sobre la fe de conocimiento, ha receptado expresamente estos aspectos de la actual realidad, y conforme a la modificación introducida en 1946 al art. 23 de la ley de 1862, se señala, entre los "medios supletorios de identificación, en defecto del conocimiento personal del notario... La referencia a carnets o documentos de identidad con retrato y firma expedidas por las autoridades públicas, cuyo objeto sea identificar a las personas. El notario en este caso responderá de la concordancia de los datos personales, fotografía y firma estampados en el documento de identidad exhibido, con la del compareciente".

Quizás sea útil recordar que el imperio de esa misma realidad, ha producido, entre nosotros, variaciones en el funcionamiento de otros institutos; por ejemplo, para el ejercicio efectivo y pleno de las facultades derivadas de su carácter de heredero, el poseedor hereditario de pleno derecho, requiere el auto de declaratoria, no obstante el sentido que, desde sus precedentes históricos, informa a la figura recogida por el art. 3410; es ejemplo, también, la importancia que en el originario art. 3430 se le confería, para resolver sobre el valor de los actos del heredero aparente, el parentesco de éste con el difunto y a "la posesión pública y pacífica (que) ha debido hacerle considerar como heredero", a diferencia del requisito que ha introducido la ley 17711 (E.D., 21 - 961), en reemplazo de aquéllos, de haber "obtenido a su favor declaratoria de herederos o la aprobación judicial de un testamento"; es ejemplo, también, la evolución sufrida por el régimen de transmisión de la propiedad inmueble, cuya registración no se prevé en el código, se concreta poco después, con objeto de publicidad y de seguridad (Fueyo Laneri, Teoría General de los Registros, pág. 38) y conservación de los derechos, culminando esta evolución, afín a la realidad del tráfico económico y jurídico, con la reforma del art. 2505, en 1968, art. 20 de la ley 17801 (E.D., 23 - 921); evolución esta, que en los últimos decenios ha empezado a concretarse también respecto de diversos muebles registrables.

C) Pero aunque el escribano recurra al control del documento de identidad que se le exhibe para iniciar o completar la formación de un juicio de conocimiento, debe obtener su convicción íntima y racional sobre la identidad de los otorgantes analizando, con la diligencia, el escrúpulo y la prudencia que su función exigen, la totalidad de los elementos, precisos y coherentes entre sí, con los cuales pueda formar un acabado juicio de certeza (conf. Pelosi, "Algunas precisiones en temas notariales", en Revista del Notariado, 1977, n° 756, pág. 1765 y sigtes.; Diez Pastor, Fe de conocimiento, pág. 9; Carlos Emérito González, Teoría general del instrumento público, pág. 316; José Negri, "La fe de conocimiento", en Publicaciones del II Congreso nternacional del Notariado Latino, t. III, pág. 365 y sigtes.; Nelli Simonetta, "Acto notarial e identidad personal de las partes", en Revista Notarial, Roma, mayo - junio, 1976, pág. 714 y sigtes.;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conf. "Conclusiones. Quinto Congreso del Notariado", celebrado en Roma, "Segundo Congreso del Notariado de Madrid", 1950; Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil).

Con criterio coincidente, se ha señalado que "la sola exhibición del documento de identidad no siempre ha de ser suficiente para satisfacer el deber, pues en muchos casos será menester acudir a otros remedios - v.gr., pruebas papilares, dactiloscópicas, etc. - " (CNCiv., Sala D, febrero 8 - 1983, L., 283.414, con primer voto del doctor Bueres).

Conforme a ello, el escribano, no puede conformarse con la exhibición que ante él se hace de un documento de identidad, sino que debe efectuar el análisis de los elementos y datos que del mismo surgen en relación al sujeto y en relación a los restantes elementos vinculados al negocio que habrá de instrumentar, debiéndose extender, tal análisis, a circunstancias que rodean a la operación y que de un modo u otro pueden contribuir a formar convicción sobre la identidad de las partes.

Haciendo aplicación de estas nociones, considero que el demandado ha actuado con la diligencia y la prudencia que su función exige al analizar - según surge de autos - los elementos de convicción con los que formó su juicio de certeza sobre la identidad de la vendedora. Tales elementos fueron:

a) La libreta cívica de la vendedora. Respecto a la misma, no se limitó a constatar su posesión por parte de quien decía ser su titular, sino que además ha tenido en cuenta el número de dicho documento que coincidía con el que señala el certificado de dominio obrante a fs. 408/414; ha de haber tenido en cuenta también la coincidencia entre la edad de la propietaria (74 años) y la mujer que se presentó invocando ser tal, respecto a lo cual, diversos testigos, en el expediente penal, declararon que era una persona mayor, de 75 a 80 años. Del conjunto de las declaraciones de quienes estuvieron presentes en la escrituración, surge que, exhibido el documento de la vendedora, nadie advirtió nada extraño, lo que obliga a pensar que existía coincidencia entre su portadora y la fotografía.

b) El certificado de dominio ya mencionado donde coinciden los datos con los de la supuesta vendedora, incluido el documento de identidad exhibido al escribano. No es exacto, como se señala en la demanda, que el accionado haya requerido el certificado de dominio obrante en el expediente penal a fs. 49 sin señalar el número de documento de identidad; este certificado fue solicitado en 1973, o sea varios meses antes de intervenir Amaro N. Detry, por Domingo Rubeano, y en su fotocopia, obrante en el sumario penal, el espacio correspondiente al número de documento aparece, curiosamente, cubierto por una mancha.

c) Con anterioridad (el 26 de diciembre de 1973) a la escritura, la supuesta vendedora entregó la posesión a los adquirentes, y estos se hallaban entonces en posesión pacífica del inmueble al tiempo de tomar intervención el demandado, para la celebración de la escritura.

d) También con anterioridad, el escribano Harrington había efectuado el estudio de títulos que concluía sosteniendo la titularidad del inmueble por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

parte de la vendedora.

e) El originario boleto de compraventa - que después fue cedido al actor - fue objeto de certificación de firma por parte del escribano Rovira, constando en dicho acto el mismo número de documento de identidad que luego se le exhibió al demandado. Cabe aclarar - para no extender indebidamente las consecuencias de esta intervención, anterior de otro notario - que el escribano Corts Rovira era adscripto en la escribanía de la que es titular el demandado, lo que implica la extensión de la responsabilidad de éste en cuanto a las consecuencias de los actos cumplidos por aquél, en su función notarial.

f) Le fueron entregados al escribano, sin ninguna dificultad, el título y demás elementos vinculados al dominio del inmueble para la confección de la escritura.

g) Tuvo intervención en el negocio de compraventa, en la redacción del boleto, y sin duda fue quien hizo designar escribano al demandado, y estuvo, asimismo, presente en la escrituración, el martillero Gómez Caneda, con actuación en la plaza desde 1945, conocido desde mucho tiempo atrás por el demandado a quien le había llevado "otras operaciones anteriormente". Es elocuente, para interpretar el proceso de formación del juicio de certeza en el escribano, advertir que este martillero señaló que de habérselo solicitado el escribano, no habría tenido reparo en atestiguar, en la escritura, que la vendedora era quien decía ser. Del mismo modo se expresó Ana C. Palluca de Martínez, adquirente originaria y cedente del boleto al actor, que estuvo presente también en la escrituración.

Debe destacarse que el propio actor, en su expresión de agravios, admite la utilización de otros medios idóneos como "el documento de identidad y los testigos" para formar el escribano su juicio, cuando no conoce de antemano a las partes; aunque señala que la negligencia del escribano consistió en no incluir en la escritura a los testigos desconocimiento con que contaba (Martínez y Gómez Caneda) lo cual ya fue refutado acertadamente por el a quo, y consistió además, esa supuesta negligencia, en haberse limitado a tomar por cierta la identidad que surgía del documento exhibido, lo cual queda desdicho por la relación que he hecho precedentemente sobre los elementos de convicción que convergieron a formar el juicio del escribano.

D) La diligencia puesta por el escribano, según el análisis precedente, fue acorde a las circunstancias, lo que a la luz de los arts. 511 y 512 lo exime de culpa. El negocio jurídico fracasó por el engaño que él, la compradora, la cedente del boleto y el martillero sufrieron.

La habilidad con que fue desarrollado el ardid doloso, destinado a producir con éxito la sustitución de persona, está elocuente y detalladamente descrito en el sumario penal.

Al no haber sido inscripta la declaratoria de herederos de la verdadera propietaria, fallecida 24 años antes, la maniobra resultó posible. Y se vio facilitada por el informe del Registro de la Propiedad, donde no se objetó ni

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

observó el errado número de documento de identidad que se señaló en el certificado. La Corte Suprema (octubre 10 - 1974, E.D., 58 - 245), en un juicio que se demandó a la provincia por el informe erróneo expedido por el registro sobre el propietario del inmueble y en el cual, debo aclarar, el escribano no fue citado como tercero, lo que entonces limitó el análisis, señaló, no obstante esa limitación, que los elementos de juicio demostraban que "el notario utilizó los medios adecuados para el conocimiento e identificación del deudor (se constituía una hipoteca), llegando así a una convicción racional que a la postre resultó errónea como consecuencia no sólo de las maniobras y argucias (del tercero) sino del propio informe erróneo del Registro de la Propiedad".

Creo necesario completar el análisis desde el ángulo de la naturaleza de la obligación asumida por el escribano.

Coincidimos en que la responsabilidad del escribano frente a los clientes que solicitan sus servicios es de índole contractual (ver, por todos, CNCiv., Sala C, noviembre 5 - 1976, E.D ., 71 - 399, voto del doctor Alterini), dado que deriva del incumplimiento de un contrato de locación de obra.

En la distinción que, con distinto énfasis, buena parte de la doctrina efectúa entre obligaciones de medios y de resultados, las asumidas por el locador de obra se emplazan en esta última categoría. Adjudicado a Demogue el origen de esta distinción, ya en Francia es cuestionada, o al menos relativizada, por diversos autores (Ripert y Boulanger, Colin, Capitant y Julliot de la Morandière, Esmein, entre otros). En nuestro país, frente a la abundante doctrina que recoge la distinción, diversos autores la rechazan (Acuña Anzorena, Borda, Belluscio), y otros señalan su carácter relativo (Atilio Alterini, Ameal, López Cabana, Llambías, Zannoni).

Señala Belluscio ("Obligaciones de medios y de resultados", L.L., 1979 - C - 19) que la distinción carece de sustento ontológico (conf. Alterini, Ameal, López Cabana, Curso de Obligaciones, t. II, núm. 1217 bis) y que, contra lo que expresan sus sostenedores, no deriva en una clara distinción sobre la distribución de la carga de la prueba - según la cual, en las de medios, el acreedor debería probar la culpa, la falta de diligencia del deudor, y en las de resultado le sería suficiente aprobar el incumplimiento, pues en base a él la culpa se presume -, ya que en uno y otro caso, el deudor podrá probar la existencia de un impedimento derivado de la fuerza mayor que quiebra el nexo causal (conf. Acuña Anzorena, "Responsabilidad contractual...", J.A., 53 - 33, sec. doct.; Borda, "Problemas de la culpa contractual", L.L., 111 - 925; Zannoni, "Obligaciones de medios y de resultados", J.A., 1983 - III - 168).

Aunque el escribano asumió la obligación de extender una escritura destinada a transmitir el dominio al actor, y asumió así, por la naturaleza del contrato, la obligación de obtener este resultado, igualmente quedará eximido de responsabilidad ante la frustración, si acredita, como ha hecho en autos, que desplegó la mayor diligencia posible de acuerdo a las circunstancias y que la frustración del resultado pretendido acaeció por el ardid doloso, bien tramado y bien ejecutado por terceros, que no estaba a su alcance evitar o prever.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Señala Mosset Iturraspe (Responsabilidad por daños, t. I, pág. 223) que el derecho moderno reacciona frente a la identificación de lo fortuito con los hechos naturales, y entre los hechos del hombre que caen dentro del concepto, se hallan "los hechos de terceros" por los que el deudor no debe responder.

Bueres, "Responsabilidad civil de los escribanos" (en Revista Jurídica Argentina del seguro, la empresa y la responsabilidad, nº 2) sosteniendo la distinción entre obligaciones de medio y de resultado, e incluyendo entre éstas a la asumida por el escribano, expresa que siendo menester alcanzar el fin, objeto o efecto perseguido por el acreedor, que es el resultado que califica la obligación, el escribano "sólo podrá eximirse de responsabilidad probando el caso fortuito lato sensu" (pág. 21); concepto que corrobora al señalar que valdrá como causal de eximición de responsabilidad en la obligación de resultado "la causa ajena" (pág. 30). Partiendo también de la apuntada distinción, Trigo Represas ("Casos y falta de culpa", L.L., 1981 - B - 283) señala que en las obligaciones de resultado, para eximirse de responsabilidad, el deudor deberá "acreditar que su incumplimiento fue inimputable, por caso fortuito o fuerza mayor, o alguna otra causal eximente".

Converge, y resulta aplicable, el principio de protección al inocente, recogido en los arts. 935, 942 y 943 del Cód. Civil en virtud de los cuales, si el dolo que afecta la validez del acto proviene de tercera persona, y el dolo fue ignorado por la parte, el tercero será el único responsable de todas las pérdidas e intereses.

Es que el dolo "se traduce en un error provocado", y se concreta a través de una maniobra engañosa que debe poseer entidad suficiente para engañar a una persona precavida, y que persigue la ejecución de un acto o negocio jurídico o de un acto ilícito. El error así provocado, vicia el proceso deliberativo interno del sujeto pasivo (Brebba, Hechos y actos jurídicos, t. I, pág. 407 y sigtes.).

Adviértase que el dolo de terceros no sólo afectó el contrato entre comprador y vendedor, sino también el contrato entre el escribano y las partes antes quienes se comprometió a extender una escritura, y es por haber dado origen, dicho dolo de terceros, a la falta de obtención del resultado prometido por el escribano, que el mismo resulta invocable para la solución de esta causa. Es decir, el resultado pretendido se frustró por esa acción dolosa.

2° En cambio, tiene razón el quejoso cuando en su expresión de agravios pide que se ordene el reintegro de lo abonado al demandado por honorarios profesionales. A fs 198 vta. el demandado se allano a esta pretensión. Lo cual, por otra parte, habría sido, a mi modo de ver, procedente aunque no mediara allanamiento, por aplicación del art. 793, ya que se trataría de un pago sin causa (conf. Morello, Indemnización del daño contractual, t. I, pág. 221; Busso, t. III, pág. 323).

A los efectos de la recomposición del rubro que se ordena devolver, se actualizará el monto del honorario abonado desde la fecha en que ello

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ocurrió hasta la de su efectivo pago al actor, conforme a la variación que señalan los índices de precios al por mayor - nivel general - que publica el Indec.

3° Sobre la distribución de las costas adhiero a lo expresado por el doctor Beltrán, con la consiguiente modificación de lo resuelto en primera instancia.

4° Por lo expuesto, voto para que se confirme la sentencia en lo principal que decide, con la salvedad señalada en el consid. 2° de mi voto, y se modifique lo relacionado con la distribución de las costas en la forma señalada por el doctor Beltrán.

El doctor Yáñez adhiere al voto del doctor Bossert.

- Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia recurrida de fs. 580/585, en lo principal que decide, ordenándose la devolución de los honorarios, actualizados, según lo dicho en el consid. 3°, y se modifique en cuanto a las costas por la intervención de los terceros, que se impondrán al demandado. Las costas de alzada deberán ser soportadas en la misma forma que las de primera instancia. - Jorge E. Beltrán. - Gustavo A. Bossert. - César D. Yáñez (Sec.: Susana M. R. Lima).

NOTA AL FALLO

JORGE A. BOLLINI

Es este posiblemente uno de los fallos más claros sobre el concepto del conocimiento notarial - fe de conocimiento - y de la responsabilidad civil que incumbe al escribano - en caso de sustitución de persona -, coincidentes con la doctrina de congresos notariales nacionales e internacionales y de autores que se han ocupado del tema.

Del análisis que se hace de los artículos 1001 y 1002 del Cód. Civil surge que la exigencia de la norma se limita a una fe de identidad, y éste debe ser el objeto del conocimiento obtenido por el escribano por ciencia propia o, más precisamente, a través de un juicio de notoriedad; aunque como muy bien dice el fallo, el artículo 1001 no se haya ocupado de describirlo.

Como se ha manifestado en artículos doctrinarios, la labor del notario debe concebirse como la de emitir un juicio de notoriedad; de este modo la fe de conocimiento se interpreta como la expresión que el notario hace en el documento del juicio de notoriedad, de tal manera que la persona que en la comparecencia se ha dicho que tiene tales nombres y apellidos, en la vida cotidiana es conocida por los mismos.

El escribano debe llegar a la convicción de que el sujeto que comparece es quien dice ser, que existe una real coincidencia entre la personalidad jurídica que invoca y sus propios datos que lo identifican. Para llegar a esta convicción el notario podrá valerse de todos los elementos que estime adecuados y elaborar con ellos un juicio acerca de la identidad del sujeto.

Coincide también la sentencia del Tribunal de Alzada, con la opinión de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

autores en la no obligación del escribano en cuanto a la exactitud de los datos referidos al estado de familia.

En cuanto al uso de documentos de carácter público - documentos de identidad -, para completar el juicio de certeza la sentencia considera a éstos expedidos en base a registros oficiales, como medios infinitamente más idóneos que el mero trato social.

Desde luego conviene dejar consignado que entre los medios de identificación en nuestro sistema latino, el principio general es el conocimiento de ciencia propia por el escribano y que adquiere carácter supletorio la identificación por testigos de conocimiento, documentos, identificación de una parte por la otra, cotejos de firmas, fotografía y la impresión digital.

En cuanto a los documentos de identidad que se le exhiben al escribano, analiza el fallo que el escribano no puede conformarse con la presentación que ante él se hace de estos instrumentos, sino que debe efectuar el análisis de los elementos y datos que de los mismos surgen, en relación al sujeto y en relación a los restantes elementos vinculados al negocio que habrá de instrumentar.

Como hemos dicho al inicio, en materia de responsabilidad del funcionario, el fallo analiza las distintas responsabilidades que competen al escribano de registro y, en el caso en examen, abre nuevos criterios sobre la responsabilidad civil que nace para el escribano cuando incumple obligaciones y reglas de la profesión, pero si no existe dolo, culpa o negligencia, no es en consecuencia responsable civilmente.

Por último es de destacar en esta nota que la responsabilidad del escribano frente a las partes que celebran una escritura de venta es de índole contractual, dado que deriva del incumplimiento de un contrato de locación de obra.

II. INSTRUMENTOS PÚBLICOS: Concepto. Validez; requisitos, incumplimiento, efectos: nulidad y anulabilidad. Valor probatorio y fuerza obligatoria, alcances de los arts. 993 y 994 del Cód. Civil. Distinción entre escrituras públicas e instrumentos emanados de funcionarios públicos. Prueba completa y prueba indiscutible. Actas notariales de constatación, alcances. PAGO: Naturaleza jurídica: prueba del pago: inaplicabilidad del art. 1193 del Cód. Civil. Acreditación por acta notarial

DOCTRINA: 1) Son instrumentos públicos los otorgados con las formalidades que la ley establece, en presencia de un oficial público, a quien la ley confiere la facultad de autorizarlos.

2) El instrumento público para su validez debe otorgarse con las formalidades prescriptas por la ley bajo pena de nulidad pues el incumplimiento de tales requisitos da lugar a la nulidad o a la anulación del instrumento, según el modo de actuación de la causa de invalidez. Son nulas si el oficio público ha perdido su capacidad, como si actúa sin competencia, o cuando no se han llenado las formas legales exigidas de manera que la inobservancia del requisito surja patente del mismo instrumento, como si faltan las firmas de las partes. Son anulables si su examen permite descubrir irregularidades tan importantes como para persuadir al juez de su invalidez.

3) Las palabras "hasta que sean argüidos de falsos", dan sentido preciso al texto del