

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La instrumentación elegida por la escribana interviniente ha resistido el ataque, creemos que con justicia y justificadamente.

El poder irrevocable encuentra su negocio base en una promesa de donación que puede ser aceptada aun después de muerto el donante.

La forma solemne de escritura pública ha sido cumplida tanto para la validez de la promesa de donación como del poder irrevocable para después de la muerte de la donante.

La instrumentación elegida no hizo sino reforzar la vigencia post mortem de la promesa de donación.

En consecuencia, el acto no es nulo de nulidad absoluta, sino meramente atacable en la terminología de Savigny, anulable en la de Vélez.

Es por ello que su revocación depende del pedido de parte legitimada y necesita una declaración judicial.

Creemos entonces que es ajustado a derecho el fallo que comentamos.

La demanda ha sido bien rechazada, la actora carecía de legitimación activa para intentarla y el acto cuestionado era válido conforme los arts. 1795 y 1982 del Cód. Civil.

II ESTUDIO DE TITULOS. Honorarios notariales

Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro. Sala Primera.

Autos: "Licciardi, Francisco R. c/Driano, Jorge Germán y otros" (causa N° 60.787 - J. 6).

En la ciudad de San Isidro, provincia de Buenos Aires, a los veintinueve días del mes de abril de mil novecientos noventa y tres, se reúnen en acuerdo los señores jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores Roland Arazi, Alberto H. Montes de Oca y Juan Furst, para dictar sentencia en el juicio: "Licciardi, Francisco R. c/Driano, Jorge Germán y ot. s/cobro de australes"; y, habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 156 de la Constitución de la provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: doctores Furst, Arazi y Montes de Oca, resolviéndose plantear y votar la siguiente

CUESTIÓN

¿Es justa la sentencia apelada?

VOTACIÓN

A la cuestión planteada el señor juez doctor Furst dijo:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. Contra el decisorio de fs. 390 interponen recurso de apelación la actora y demandada, quienes expresan agravios a fs. 403 y 406 respondidos a fs. 409.

La sentencia hizo lugar parcialmente al reclamo del escribano Licciardi en concepto de estos honorarios, a la vez que rechazó la reconvención que por daños y perjuicios entablaran los demandados.

No es materia de controversia que el actor, en el carácter de escribano del Banco Provincia, fue designado por dicha institución para lograr la escritura traslativa de dominio del inmueble de la calle Warnes 1340, de la que resultaba adquirente el demandado Driano, a quien el Banco otorgaba un préstamo hipotecario.

Surge de las constancias de autos que el actor, como consecuencia de los estudios de títulos realizados, se negó a la escrituración, devolviendo los antecedentes al Banco de la Provincia de Buenos Aires.

El reclamo del accionante corresponde al honorario por su intervención, de acuerdo al arancel notarial.

La reconvención por daños y perjuicios se sustenta en la actitud del escribano que frustró la operación con pérdidas de los beneficios del préstamo que otorgaba el Banco, la adquisición de otro inmueble de menor valor al contado, pérdida de comisión del martillero interviniente y daño moral.

Los agravios del actor critican el decisorio en cuanto éste no admitió el 40% reclamado, de acuerdo con el art. 20 de la ley 6925, fijando el importe del honorario en un 20%.

Los agravios de la demandada lo son en cuanto la sentencia no hizo lugar a los daños y perjuicios, que la negativa del escribano Licciardi a otorgar la escritura les ocasionara, sosteniendo que de acuerdo a los certificados de dominio e inhabilitación, el inmueble que adquirirían se encontraba libre de hipotecas y embargos.

Se quejan también por el importe fijado en la sentencia, que consideran debió tomarse en base al reclamo del actor, limitándose al 50 %, lo que da la suma de \$ 1.434,69 y no 1.435 como lo establece la sentencia.

2. Por razones de método trataré, en primer término, los agravios de los demandados, ya que éstos hacen a la viabilidad del reclamo del actor por su actuación notarial, que los reconvinientes la consideran - aunque no lo digan expresamente - culpable con las consecuencias dañosas que le imputan. Corresponde, por lo tanto, establecer si en el caso existió responsabilidad en orden a la labor profesional desplegada por el actor.

Cabe señalar que las relaciones jurídicas entre el escribano y cliente encuadran dentro del ámbito contractual, y por ende, la responsabilidad responde a dicha relación, salvo que la infracción generadora sea ajena a la obligación contractualmente asumida.

En lo que atañe al caso, es necesario puntualizar que el actor era el escribano designado por el Banco Provincia, otorgante del préstamo, y por lo tanto acreedor hipotecario, parte interesada también en la bondad y perfección del título.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En este aspecto cabe señalar la obligación impuesta por la ley de realizar el estudio de títulos y asesorar que surge del art. 128, incs. 1 y 2, t.o. por decreto 8527/ 87 de la ley 9020 de la provincia de Buenos Aires, y cuyo monto arancelario se encuentra determinado en el art. 13 de la ley 6925

En cumplimiento de tal obligación obran a fs. 207 los antecedentes del título correspondiente al inmueble materia de escrituración.

Las constancias sobre la situación jurídica del inmueble surgen detalladamente de las actuaciones realizadas a fs. 108, 139, 172, 184, 224, y 226, donde se ponen de resalto irregularidades, las que por otra parte fueron receptadas por los demandados, quienes asesoramiento mediante, remitieron las cartas documentos de fs. 189, 191/93, en las que impetraban la resolución de la compraventa, objetivo que finalmente se obtuvo.

La extensa declaración del letrado interviniente, doctor Leven (fs. 341), resulta coincidente con las anomalías puestas de manifiesto por el actor, y las prevenciones de otorgar la escritura. Las contingencias relatadas por el mencionado testigo permiten suponer fundadamente que la actitud de quienes revestían el carácter de compradores, no obedeció, como lo sostiene el declarante, a un "medio de presión", para obtener la resolución, sino a un convencimiento pleno de la imperceptibilidad del título, coincidente con la actitud asumida por el escribano Liciardi, cuya actuación profesional parecería no haber sido tan desacertada, desde que, según lo manifiestan los demandados, cuando adquirieron otra vivienda "recurrieron voluntariamente a los servicios profesionales del accionante" (véase fs. 27 vta.).

3. Se ha señalado que el estudio de títulos es "una labor compleja que requiere de conocimientos jurídicos y consiste en examinar con sentido crítico el conjunto de documentos que acreditan la existencia de un derecho de alguien sobre una cosa, a los efectos de poner en claro cuál es su eficiencia para el tráfico, quién es el titular de ese derecho y cuál es su fundamento jurídico y alcance" (Revista del Notariado N° 741, mayo/junio 1975, p. 1081).

Lo expuesto atañe a la responsabilidad del notario interviniente, cuya función no reviste el carácter de pasiva, sino que tiene el deber de aconsejar e informar técnicamente sobre las circunstancias que resulten del estudio de títulos y ello por cuanto el escribano asume una obligación de resultado, dado que se compromete a otorgar un instrumento válido en cuanto a las formalidades legales que él mismo debe observar como autorizante y la respectiva inscripción, en su caso, en el registro respectivo.

Sin haber sido materia de prueba, los accionados sostuvieron que el inmueble en cuestión fue vendido y escriturado, obviamente, por otro escribano; por su parte el Colegio de Martilleros (fs. 106) entendió que no existía impedimento para escriturar.

Estimo que, de acuerdo a los antecedentes obrantes en este proceso, el informe del Colegio, como la manifestación de los accionados, no hacen a la bondad del título, ya que puede darse la circunstancia que el estudio de título es idóneo para advertir causas de invalidez que, sin embargo, no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

impiden la registraci3n; y ello es as3 por cuanto el sistema registral inmobiliario expresa: "la inscripci3n no convalida el t3tulo nulo ni subsana los defectos de que adolece seg3n las leyes" (ley 17.801, art. 4°).

4. Referida a la culpa que se le atribuye al actor, la misma se tipifica como impericia, omisi3n de aquellas diligencias que exigiere la naturaleza de la obligaci3n y que correspondiere a las circunstancias de las personas, del tiempo y lugar (art. 512, C3d. Civil).

La mencionada disposici3n legal debe armonizarse con el art. 902 del citado cuerpo legal que indica: cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor ser3 la obligaci3n - responsabilidad que resulte de las consecuencias posibles de los hechos.

Traducida al plano contractual y aplicable al caso, el art. 909 del C3d. Civil dispone: "Para la estimaci3n de los hechos voluntarios, las leyes no toman en cuenta la condici3n especial, o la facultad intelectual de una persona determinada, a no ser en los contratos que suponen una confianza especial entre las partes. En estos casos se estimar3 el grado de responsabilidad, por la condici3n especial de los agentes".

Precisamente estas disposiciones obligan a los escribanos, por su condici3n profesional, a contemplar una serie de previsiones para cumplir con su cometido, y en el caso no se ha acreditado que el actor actuara con culpa o negligencia; por el contrario, el obrar del mismo encuadr3 en el cumplimiento de un deber funcional como lo fue el estudio y an3lisis del t3tulo con el objeto de que el contrato celebrado entre las partes y el eventual acreedor hipotecario (Banco Provincia) obtuvieran la seguridad y certeza que la importancia del acto jur3dico impon3a (arg. art. 1184, C3d. Civil).

Las razones expuestas hacen al rechazo de la reconvecci3n deducida, confirm3ndose lo resuelto por el se3or juez de grado anterior.

5. Ambas partes se disconforman con el monto fijado en el decisorio; la actora por cuanto considera que el porcentual de acuerdo al arancel notarial debi3 fijarse en un 40%, atendiendo a la 3ltima parte del art. 20 de la ley 6925, ya que se solicitaron los certificados y se estaba en condiciones de escriturar, lo que no pudo concretarse por causas ajenas a su voluntad.

Estimo que el agravio no debe receptarse, pues la sola circunstancia de haberse solicitado los certificados no implica que se estuviera en condiciones de escriturar, hecho que a la postre sucedi3.

A mi ver, el art. 20 de la ley 6925, al fijar un 40 % de honorarios para las escrituras no realizadas, establece, mediante la conjunci3n "y", dos condiciones que deben cumplimentarse: solicitud de certificados y viabilidad de la escritura; ello por cuanto, de haberse estado en condiciones de escriturar, se frustrar3a una expectativa razonable de finiquitar con la labor encomendada, cuyo monto arancelario evidentemente hubiera sido superior al no haberse producido la contingencia resultante del estudio de t3tulos.

Menos andamiento tiene el agravio de los demandados en la formulaci3n de los c3lculos, habida cuenta de la 3nfima diferencia de lo fijado en la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sentencia y la suma a la que arriban los accionados (\$ 0,40), lo que torna dispendioso tratar dicho agravio.

Por las razones expuestas, voto por la afirmativa

A la misma cuestión los señores jueces doctores Arazi y Montes de Oca, por iguales consideraciones votaron también por la afirmativa.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

SENTENCIA

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada, con costas de la alzada a cargo de los accionados en su carácter de vencidos (art. 68, CPCC.) Los honorarios serán regulados en su oportunidad legal (arts. 31 y 51, ley 8904).

Regístrese, notifíquese y devuélvase. Juan Furst - Roland Arazi. - Alberto H. Montes de Oca. Sec: Eduardo R. Godio Philip)

Ver comentario siguiente

ESTUDIO DE TITULOS

ADRIANA N. ABELLA(**)(215)

SUMARIO

I. Generalidades. II. Importancia de la teoría y del quehacer. III. ¿Obligación legal o contractual? IV. Nuestra tesis.

I. GENERALIDADES

La sentencia que anotamos nos convoca al análisis y reflexión de numerosas cuestiones que están bien y sobradamente estudiadas. Nuestra labor sería entonces superflua y caeríamos en el famoso vicio que criticó Ortega, si no persiguiéramos las finalidades que realmente intentamos: 1. agrupar una buena parte de la producción habida hasta ahora sobre la temática; 2. referenciarla y glosarla en lo más trascendente; 3. pronunciarnos sobre el tema principal.

Es indiscutible la importancia que tiene en el quehacer notarial y para el tráfico jurídico negocial inmobiliario la tarea de estudiar los títulos y antecedentes dominiales. Su teoría: es una formulación construida por el resultado de principios receptados por una abundante labor doctrinaria y jurisprudencial.

Distintas cuestiones encadenadas al estudio de títulos serían: 1. deber funcional u obligación contractual; 2. naturaleza de las funciones y/o actividades del escribano; 3. trascendencia e importancia de la función notarial, 4. trascendencia de la escritura pública; 5. sistemas registrales y principios registrales; 6. el art 1051 del Cód. Civil y su interpretación doctrinaria y jurisprudencial; 7. la fe pública registral; 8. responsabilidad del notario; 9. obligación de medios o de resultado; 10. prescripción de la acción.