

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

un sistema de Registro de Anotaciones Personales. En su art. 58, inc. d), se establecía la inscripción de la cesión de derechos y acciones hereditarios antecesores a la registración de la declaratoria de herederos o testamento. Siguiendo esta normativa, el plenario "Discoli" (C. N. Civ., en pleno, diciembre 24, 1979) estableció que, para que la cesión de derechos hereditarios sea oponible a terceros, debe ser anotada en el Registro de la Propiedad. Con el dictado de la ley 17801 el panorama se modifica, ya que en el capítulo dedicado a Registro de Anotaciones Procesales, sólo contempla la anotación de inhibiciones de las personas para disponer de bienes, y toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incidan en la disponibilidad jurídica de los inmuebles. El decreto 2080 / 80 guardó silencio al respecto, previendo únicamente que, cuando se hubiere efectuado cesión de derechos hereditarios, ella debe inscribirse simultáneamente con la declaratoria de herederos, por lo que, en el fallo "Ferrari Ceretti", se estableció que el plenario "Discoli" no se aplica más por falta de sustento normativo.

3) En cuanto se observa que el "inmueble objeto de la cesión" era asiento del hogar conyugal de uno de los cedentes, se cae en el mismo error: en la cesión genérica de derechos hereditarios se transmiten "derechos"... sin determinación del contenido; no se transmiten bienes individualizados, sino una universalidad jurídica, y este concepto debe regir aun cuando en el acervo hereditario hubiera inmuebles.

Durante la comunidad, el conjunto de los bienes hereditarios indivisos pertenece a todos los herederos, sin que ninguno de ellos pueda atribuirse el derecho exclusivo sobre alguno de esos bienes. Cada heredero es propietario de una porción ideal o cuota de la herencia.

4) Por lo tanto, la cesión genérica de derechos hereditarios nunca puede ser afectada por la acción de reducción; tampoco debe prestarse asentimiento conyugal.

Debido a todo esto y atento a los antecedentes relacionados, no es observable el título del vendedor, y puede efectuarse sin inconvenientes la escritura traslativa de dominio.

CONCLUSIONES

1. No es observable un título proveniente de cesión gratuita de derechos hereditarios formalizado de acuerdo a las leyes.
2. Para la cesión genérica de derechos hereditarios no se requiere asentimiento conyugal.

II. ABOGADO. Adquirente con intervención en ejecución hipotecaria. NULIDAD DEL TÍTULO

DOCTRINA:

- 1) La aplicación de la norma a todos los procesos judiciales, sean ellos contenciosos o voluntarios, haya o no litigio, sanciona con la nulidad absoluta la violación de la prohibición legal, de acuerdo con el art. 1361 del Cód. civil.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2) El Codificador, acertadamente, ha incluido en la misma norma a jueces, funcionarios, abogados, procuradores y demás auxiliares que enuncia, en tanto intervengan o hubiesen intervenido en el proceso. No hay distinción en la ley ni existe razón valedera para hacerla.

3) El precepto se inspira en razones de alta moral, porque tales funcionarios podrían olvidar su misión y aprovechar dolosamente de sus funciones para su lucro personal, si su codicia despertara por la posibilidad de especular con los bienes de los litigantes. Es, pues, por razones de moral pública y de protección a quienes necesitan de la intervención del Poder Judicial, que el Código establece esa especial incapacidad de derecho para comprar. Ello así, la misma razón juega en todo proceso judicial, haya o no controversia sobre el derecho de propiedad o sobre la posesión del bien. 4) El bien jurídico tutelado por la norma es el interés de la sociedad en la preservación de la moral.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Ceravolo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 22 de noviembre de 1995.) (Expte. 3591 - R - 1995.)

I. HECHOS

I.1. El escribano J. F. R. consulta si el abogado adquirente, por haber tenido intervención en la ejecución hipotecaria, está alcanzado por la prohibición de comprar establecida por el art. 1361, inc. 6° del Cód. Civil, y añade: "¿Es imperfecto el título del adquirente en tales condiciones?."

I.2. Refiere el presentante que en escritura del 14 de julio de 1994 se protocolizaron las actuaciones relacionadas con la adquisición de un inmueble en subasta judicial; el testimonio correspondiente se inscribió en el Registro de la Propiedad. En el remate, realizado en marzo de ese mismo año, compró el abogado que había actuado como letrado apoderado del acreedor hipotecario y compensó el precio con los honorarios regulados en ese mismo juicio. Añade el colega que: "a) El letrado había dejado de actuar desde dos años y medio antes de la subasta. b) El juez le autorizó a compensar con su crédito la seña y, posteriormente, le dio por satisfecho en igual forma el precio del inmueble, constando en la causa que el actor y el demandado tomaron conocimiento de ambas resoluciones, sin que hayan cuestionado la capacidad para comprar del adquirente".

I.3. Conforme con lo preceptuado por el Reglamento de la Comisión Asesora respectiva de este Colegio, el escribano consultante emite opinión; lo hace en el sentido de que el caso no estaría comprendido por la prohibición, fundado en el significado que cabría asignar a las expresiones "bienes que estuviesen en litigio", y cita en apoyo la interpretación de Carlos A. Petracchi en Boletín de Enseñanza Pública de la Facultad de Derecho, t. 35, pág. 118, y resolución de la Sala F de la Cámara Nacional Civil de fecha 30 / 10 / 71, publicada en LL, t. 147, pág. 697. Destaca, no obstante, la posición contraria de autorizada doctrina.

II. CONSIDERACIONES

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. 1. En primer término puntualizamos que, en atención a los términos de la norma legal, carece de importancia el hecho de que el abogado hubiese dejado de actuar en el proceso con bastante antelación a la fecha de la subasta; tampoco tiene relevancia el hecho de la compensación del precio con los honorarios regulados ni la propia aprobación del juzgado interviniente.

II. 2. El tema ha originado opiniones divergentes en la doctrina y resoluciones opuestas en fallos de nuestros tribunales; se trata, pues, de una de las tantas cuestiones controvertidas.

II. 3. Creemos que las conclusiones a que se llegue dependerán, en definitiva, de la respuesta que se dé a estos interrogantes: a) ¿La prohibición del inc. 6° del art. 1361 tiene el mismo alcance y rigor para el juez y para los abogados, procuradores, etc. que intervienen o hayan intervenido en el proceso?; b) ¿Es viable la distinción que se hace en base al significado que debe atribuirse a las expresiones "bienes que estuviesen en litigio"?; c) ¿Si se juzgare que tal distinción es improcedente y, por tanto, la prohibición alcanzare, respecto de las personas mencionadas en el precepto, a todo asunto judicial, cualquiera fuere la naturaleza, caracteres, etc. y objeto del proceso, se estaría en presencia de una nulidad absoluta o relativa?.

II. 4. Dispone el art. 1361: "Es prohibida la compra, aunque sea en remate público, por sí o por interpuesta persona:... 6° A los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen, o hubiesen ejercido su respectivo ministerio".

II. 5. La doctrina anota la concordancia del precepto transcrito con los arts. 1043, 1441 y otros del mismo cuerpo legal; se relaciona, asimismo, con el art. 1160, que ordena: "No pueden contratar los incapaces por incapacidad absoluta, ni los incapaces por incapacidad relativa en los casos en que les es expresamente prohibido, ni los que están expresamente excluidos de poderlo hacer con personas determinadas, o respecto de cosas especiales, ni aquellos a quienes les fuese prohibido en las disposiciones relativas a cada uno de los contratos...".

II. 6. El debate acerca del alcance de la prohibición se instala ya en los albores de la vigencia del Código y se prolonga aún entre nosotros. En los párrafos siguientes, con citas y transcripciones, intentamos brindar un panorama de la cuestión; a los fines de su mejor ordenamiento, agrupamos en primer lugar las opiniones que tratan de limitar los alcances de la prohibición, o, en todo caso, de acordar carácter relativo a la nulidad, para luego referirnos a las que sostienen la posición contraria.

II. 7. Segovia afirma: "Hay impropiedad en la redacción: 1) porque las palabras «en litigio» abrazan los asuntos de jurisdicción contenciosa, mas no a la voluntaria, en que asiste la misma razón de la ley... Tampoco consideramos conveniente que en determinados casos, y siempre que se demuestre la inocencia del acto y la conformidad de los interesados, un ex funcionario público pueda comprar un bien en litigio; porque las prohibiciones del artículo dictadas en el interés de los dueños, no pueden

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

convertirse en su perjuicio, y éstos pueden ratificar la venta o renunciar a alegar su nulidad"; en su comentario al actual art. 1362 se pregunta este autor si hay aquí una nulidad relativa o absoluta, inclinándose por la primera de las posibilidades, es decir, el carácter relativo de la nulidad (El Código Civil de la República Argentina. Su explicación y crítica bajo la forma de notas, 1881, t. I. pág. 383).

II. 8. Luego de referirse a la diferencia esencial con lo dispuesto por el art. 1570 del código francés y preguntarse qué debe entenderse por "bienes en litigio", Machado hace esta distinción: "¿Qué se entiende por bienes en litigio?... para los jueces o funcionarios públicos que ejercen jurisdicción, o intervienen en el asunto en virtud de una función pública, son todos los bienes comprendidos en un proceso, aunque no haya contestación; basta que estén sometidos a su autoridad; pero para los demás es necesario que el pleito exista, es decir que haya controversia reclamándose derechos que otros desconocen; entonces viene la prohibición para los abogados, procuradores, etc. que intervienen en el asunto..." (Exposición y Comentario del Código Civil Argentino, t. IV, pág. 64).

II. 9. Por su parte, Salvat expresa que la disposición (inc. 6° del art. 1361) "está fundada en razones de alta moral; por un lado se ha querido evitar que un juez pudiese adquirir bienes en litigio para después, ejerciendo la influencia propia de sus funciones, procurar una resolución favorable del juicio; por otro, el desprestigio que operaciones de esa índole traerían a la justicia, aun en la hipótesis de haberse ejercido ésta con la más absoluta imparcialidad. Estas mismas razones existen, si bien con menos intensidad, respecto a las demás personas comprendidas en la prohibición.. ". Al abordar el alcance de la norma respecto de los abogados y procuradores, expresa: "Los primeros patrocinando o representando directamente al cliente, los segundos representándolo, desempeñan una función auxiliar de la justicia y ello justifica su equiparación a los funcionarios que directamente la administran". Afirma luego: "En nuestro concepto, las palabras bienes en litigio, están tomadas en el sentido de bienes litigiosos, bienes sobre los cuales existe un juicio en el cual se discute el derecho a ellos, y en consecuencia, la prohibición no funcionaría en el caso de venta de bienes de una testamentaría, de una liquidación de sociedad o condominio o de un juicio ejecutivo, y en todos los casos en que no exista controversia alguna y se trate simplemente del procedimiento de la liquidación o de la ejecución: por un lado, desde el momento que no haya controversia alguna sobre el derecho a los bienes, el peligro de la influencia del juez, fundamento de la prohibición, desaparece en absoluto; por otro, esta interpretación está de acuerdo con la fuente de la disposición que estudiamos". Más adelante, en notoria contradicción con la aseveración precedente, distingue entre los funcionarios judiciales y los abogados y procuradores, expresando: "En cuanto a los diversos funcionarios judiciales enumerados, nos parece que la prohibición resulta implícita de las propias funciones que se ejercen: sería altamente irregular y se prestaría a toda clase de apreciaciones desfavorables para la justicia, que ellos pudieran resultar compradores de bienes cuya venta ellos mismos hubiesen decretado...". Entiende, en tal

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

virtud, que la prohibición rige para los funcionarios aun en el caso de juicios no contenciosos. Respecto de los abogados y procuradores, considera que en ambos casos regiría la prohibición establecida para los mandatarios en general en el inc. 4° del art. 1361. En cuanto al carácter de la nulidad, en virtud de fundarse en razones de orden público, "puede ser invocada por todo interesado y por el Ministerio Fiscal, o ser declarada de oficio por el Juez, cuando aparece manifiesta en el acto... No puede ser confirmada ni cubierta por la prescripción (art. 1047 in fine)" (Tratado de Derecho Civil Argentino, Fuentes de las Obligaciones, 2ª. ed. actualizada por A. Acuña Anzorena, t. I, números 463, 465, 468 y 475, págs. 208 a 214).

II. 10. Rezzónico refiere la discusión y recuerda, al parecer apoyándola, la distinción hecha por Machado y Salvat; señala que la jurisprudencia se ha inclinado preferentemente por entender que "litigio significa controversia judicial respecto del bien mismo de que se trata". Además, trae a colación un fallo de la Corte Suprema de la Nación (Fallos, t. 57, pág. 160), citado por Llerena, en el que "ese alto tribunal declaró que no era aplicable la prohibición del art. 1361, inc. 6°, al caso en que el abogado del ejecutante hubiera comprado en el remate ordenado en el juicio ejecutivo el bien sacado a remate. Dijo el tribunal que en ese caso el bien rematado no había estado en litigio, habiendo éste versado sobre cobro de pesos, que dio ocasión a la venta de aquél". En la misma nota menciona el autor fallos favorables a tal tesitura destacando que ese criterio no fue compartido en otras ocasiones por distintos tribunales; cita, entre otros: Suprema Corte de Tucumán, publicado en LL, t. 14, pág. 691; Cám. Civ. la de Capital, JA, t. 50, pág. 480 (Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil, Compraventa, Permuta, Cesión de Derechos, 2ª. ed., 1958, págs. 174 a 176).

II. 11. Luego de destacar, lo mismo que Rezzónico, que la prohibición se funda en una razón de orden moral, se pronuncia Borda en favor de la distinción propugnada por Machado y Salvat, aseverando que "en cuanto a los abogados, procuradores, inventariadores y tasadores, la prohibición debe limitarse al caso de que haya litigio propiamente dicho" (Tratado de Derecho Civil Argentino, Contratos, t. I, núm. 38, págs. 38 y 39, Edit. Perrot, 1961).

II. 12. Rechaza López de Zavalía la distinción que hacen Machado, Salvat y otros autores, exponiendo: "A nuestro entender, la interpretación de las incompatibilidades debe hacerse en forma restringida, y no hay razón para leer la misma palabra de la ley en dos sentidos dentro del mismo texto, según cuál fuere la persona a la cual se entienda aplicar la norma". Más adelante dice: "La prohibición se refiere a los bienes que estuviesen en litigio... Para que pueda hablarse de bienes en litigio es preciso que exista una discusión sobre el derecho a los mismos. Es la incertidumbre sobre el resultado de la litis lo que produce la desvalorización de los bienes y se comprende que no puedan adquirirlos aquellos que intervienen en la litis, porque de su actuación depende, en mayor o menor medida, el resultado final de la misma. Es cosa litigiosa la que se encuentra envuelta en un juicio posesorio o petitorio, pero nos negamos a admitir que sea litigiosa la que se encuentra embargada para responder a una ejecución, pues aquí el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

litigio no versa sobre la cosa, sino sobre el crédito". Afirma que se excluyen de la prohibición los bienes abarcados por un proceso de jurisdicción voluntaria, mientras no se produzca una litis a su respecto (Teoría de los Contratos, Parte Especial, págs. 102 y 103).

II. 13. Se afilia a esta posición Piantoni, quien no se extiende sobre el particular; juzga que la prohibición se refiere "a los bienes que son objeto de los pleitos donde ellos (jueces, abogados, etc.) intervienen como funcionarios o partes, respectivamente" (Contratos Civiles, pág. 19)

II. 14. En fallo que se publica en sección "Reseñas", LL, t. 147, pág. 697, decidió la Sala F de la Cámara Nacional Civil que "no se halla comprendida en el inc. 6° del art. 1361 la compra hecha en la subasta ordenada en una ejecución hipotecaria, ya que en el caso no hay controversia sobre el inmueble .

II. 15. Los códigos comentados o anotados se limitan, en general, a reflejar las discrepancias doctrinales y jurisprudenciales; así Salas, quien cita fallos en favor de una u otra posición (Código Civil Anotado, 1956, t. 1, pág. 799) Ossono y Florit, quien cita: "El hecho de que el recurrente conociera el día y la hora del remate podría invocarse únicamente si se estuviese en la situación prevista por el inc. 4° del art. 1361 del Cód. Civil: mandatario que adquiere para sí la cosa que está encargado de vender, y no cuando se contempla la situación de abogados y procuradores prevista por el inc. 6° de dicho artículo. Corte Suprema, 2 / 8171, ED, 9 / 9171" (Código Civil y Leyes Complementarias. Anotados, Comentados y Actualizados, t. 2, pág. 358). También Llambías - Alterini (Código Civil Anotado, t. III - A, págs. 425 a 429).

II. 16. En la corriente opuesta se inscribe Spota; seleccionamos estos párrafos: "Si, además, atendemos a las valoraciones éticas de la prohibición legal, no se comprende cómo resulta posible formular un distingo entre las actuaciones judiciales relativas a litigios, de aquéllas en las cuales únicamente estén en juego divisiones, liquidaciones, trámites sucesorios, tal como ocurre en lo atinente a particiones de condominio, testamentarias, sociedades, etc. Suficiente es plantearse el supuesto de que el juez que autoriza la venta en esas actuaciones judiciales resulte, por sí o por persona interpuesta, adquirente del bien, para comprender cómo surge el riesgo de la ofensa a esas valoraciones morales que el legislador quiso decididamente amparar. Y lo que decimos del juez debe, por necesaria implicancia, extenderse a los demás funcionarios judiciales (secretarios, fiscales, asesores de menores, etc.) que intervengan o hayan intervenido en esas actuaciones. No corresponde, por lo tanto, establecer un distingo entre esos funcionarios judiciales y los auxiliares de la justicia (abogados, procuradores, peritos, etc.). No se puede, en forma convincente, aseverar que, tratándose de procesos de jurisdicción voluntaria la prohibición si bien alcanza a los jueces y demás funcionarios judiciales, en cambio no alcanzaría a los abogados, procuradores, tasadores, inventariadores, sin perjuicio de la prohibición que atañe al procurador como mandatario y por aplicación de lo dispuesto en el inc. 4° del art. 1361... La invalidez del negocio jurídico celebrado con menosprecio de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

prohibición legal es la que atañe a los actos nulos. En otros términos: se trata de nulidad, y no de anulabilidad. Ello significa que se está ante una nulidad absoluta, que no resulta purificable por la confirmación" (Instituciones de Derecho Civil, Contratos, t. 2, pág. 142). Cabe apuntar que en la concepción de este autor, la nulidad se asimila a la nulidad absoluta, y la anulabilidad a la nulidad relativa.

II. 17. Participa Mosset Iturraspe del criterio expuesto en el párrafo que antecede, expresando así su pensamiento: "Para resolver esta primera cuestión debemos atender más que a la expresión literal de la norma - «litigio» da idea de proceso de jurisdicción contenciosa - a los fundamentos de la prohibición. No son otros, afirma Manresa, que el propósito de rodear a las personas que intervienen en la administración de justicia de todos los prestigios que necesitan para ejercer su ministerio, ibrándolos de toda sospecha que, aunque resulte infundada, redundaría en descrédito de la institución al poner en tela de juicio la honra de los funcionarios que la sirven. De donde tanto da que el proceso sea contencioso como de jurisdicción voluntaria - como lo es un juicio sucesorio - . La posición de la jurisprudencia al respecto, no es firme" (Compraventa Inmobiliaria, pág. 276).

II. 18. En el comentario respectivo se lee en Belluscio - Zannoni: "Si bien algunos autores han entendido que sólo estarían comprendidos en la prohibición los bienes que fueren objeto de un proceso litigioso, por lo que la compra podría hacerse válidamente en los procesos voluntarios, la tesis opuesta cuenta con el apoyo de otros autores y con la solidez argumental proveniente de la expresión «litigios» como sinónimo de juicio y no de un tipo especial de ellos".

II. 19. La Cámara la Civil y Comercial de Tucumán, en fallo del 2/3/1, resolvió: "El Tribunal está persuadido de que la prohibición contenida en el art. 1361, inc. 6° del Cód. Civil tiene por fin rodear de diafanidad a la actuación judicial, evitando que la empañen malévolas suspicacias...; son... razones de alta moral las que inspiraron al legislador y que, por tanto, ellas alcanzan a todos los participantes; la nulidad es, pues, absoluta, y en consecuencia no susceptible de confirmación" (LL, t. 144, pág. 259).

II. 20. Al entender en el recurso extraordinario deducido en autos "Compañía General de Combustibles SA c / Compañía Distribuidora Combustibles San Fernando", la Corte Suprema de la Nación se expidió en el sentido expuesto en el párrafo II. 15 (ED, t. 38, pág. 405).

II. 21. En fecha más reciente decidió la Sala C de la Cámara Nacional Comercial: "Las prohibiciones establecidas en los arts. 1442 y 1361, inc. 6° del Cód. Civil... apuntan a preservar la rectitud en el desempeño de las actividades vinculadas con el manejo de los intereses ajenos, evitando la tentación del aprovechamiento ilegítimo que la confianza y los conocimientos sobre determinados asuntos confieren a quienes representan o patrocinan intereses de otros. La prohibición alcanza a toda clase de asuntos judiciales en tanto se trate de acciones ya iniciadas, cualquiera fuese su naturaleza jurídica y la virtualidad del proceso en que se intentan, sea voluntario o contencioso, ordinario, sumario, sucesorio o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ejecutivo, y sean o no litigiosos los derechos involucrados. Se trata de una incapacidad de derecho que trae aparejada una hipótesis de nulidad absoluta, que puede y debe ser declarada de oficio aun cuando no medie petición del supuesto afectado" (LL, 1991 - D, pág. 481).

III. CONCLUSIONES

III. 1. Se ha dicho por autorizada voz que, en el marco de las normas legales, existe siempre la posibilidad de dos o más interpretaciones; la inteligencia del inc. 6° del art. 1361 de nuestro Cód. Civil, a través de discrepancias doctrinales y jurisprudenciales, corrobora la aserción.

III. 2. Los argumentos en favor de una u otra posición son realmente sólidos y han sido expuestos con claridad. Escapa a la naturaleza de un dictamen la pretensión de bucear en cada uno de los casos sometidos a decisión de los órganos jurisdiccionales; creemos que la reseña efectuada ilustra suficientemente sobre la cuestión

III. 3. Llega a nuestro entendimiento con mayor fuerza de convicción el criterio sostenido por la doctrina - que puede juzgarse como más rigurosa; adherimos, pues, a la tesis que sostiene la aplicación de la norma a todos los procesos judiciales, sean ellos contenciosos o voluntarios, haya o no litigio, y que sanciona con la nulidad absoluta la violación de la prohibición legal.

III. 4. Para arribar a tal conclusión, aprehendemos: A) El Codificador, acertadamente, ha incluido en la misma norma a jueces, funcionarios, abogados, procuradores y demás auxiliares que enuncia, en tanto intervengan o hubiesen intervenido en el proceso. No hay distinción en la ley ni existe razón valedera para hacerla. B) El precepto se inspira en razones de alta moral; al respecto existe consenso generalizado. Escribe Rezzónico que: "Ya en el derecho romano se consideraba tales actos ¡contra bonos mores! (contrarios a las buenas costumbres), porque tales funcionarios podrían olvidar su misión y aprovechar dolosamente de sus funciones para su lucro personal, si su codicia despertara por la posibilidad de especular con los bienes de los litigantes. Es, pues, por razones de moral pública y de protección a quienes necesitan de la intervención del Poder Judicial, que el Código establece esa especial incapacidad de derecho para comprar" (ob. cit., pág. 174). Ello así, la misma razón juega en todo proceso judicial, haya o no controversia sobre el derecho de propiedad o sobre la posesión del bien. C) El bien jurídico tutelado por la norma es el interés de la sociedad en la preservación de la moral. Los pueblos civilizados quieren ver en la justicia la máxima garantía de los derechos individuales y de la armonía social; la quieren ver independiente, pura, inmaculada; insufla ese espíritu al precepto en cuestión; consecuentemente, la transgresión de la norma acarrea, como regla general, la nulidad absoluta del acto jurídico, cuando el vicio aparece manifiesto, como sucede en el caso: si el vicio no fuera ostensible y no se conociera su existencia, se estaría en presencia de un acto anulable, dependiente de investigación y apreciación judicial.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. ESCRIBANO. Estudio de títulos

DOCTRINA:

Aunque sea de buena práctica, la realización del estudio de títulos no constituye una obligación a cargo del escribano, ni implícita ni explícita, porque no está obligado a ello por imperativo de su propia función, ni existe norma legal alguna que así lo establezca; lo cual no obsta a que el notario asuma esa obligación convencionalmente.

(Dictamen del Asesor Jurídico Notarial, escribano Jaime Giralt Font, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 29 de noviembre de 1995.) (Expte. 3331 - B - 1995.)

I. ANTECEDENTES

Los cónyuges W. R. B. y M. E. R. requieren la opinión de este Colegio de Escribanos acerca de si existe responsabilidad profesional por parte de los escribanos a los que se hará referencia, con relación al perjuicio económico y moral sufrido por los consultantes en el caso que plantean, cuyos antecedentes son los siguientes:

a) Por escritura N° 364, otorgada el 27 / 10 / 89 ante la escribana H. R. B., al folio 932 del registro notarial... a su cargo (fs. 1, marcada "A"), los presentes adquirieron a título de compra a los cónyuges L. F. P. e I. G. M. la unidad funcional N° 5, ubicada en el 2° piso del edificio sito en esta Capital Federal en la calle..., por el precio de Australes 6.900.000, pagado en ese acto, en dinero en efectivo; lo que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 4 / 12 / 89 en la matrícula F. R. 5 - 12360.

b) Correspondió a los cónyuges P. - M. el dominio de dicha unidad funcional N° 5, por compra que hicieron de la misma a los señores A. J. M. R., J. A. S. y C. I. (aparentemente no J. A., como resulta del estudio de títulos que se citará) Z., por escritura N° 747, otorgada el 29 / 11 / 83 ante la escribana de esta ciudad E. R. F., al folio 1216 del registro notarial... a su cargo, por el precio de \$a 60.000; lo que se inscribió en el Registro respectivo el 3 / 1 / 84 en la matrícula citada.

c) A su vez, a los vendedores nombrados en el párrafo anterior les perteneció el dominio del terreno, donde luego se construyera el edificio al que pertenece la unidad individualizada, por compra que hicieron a C. C., H. C. D. y A. E. R., por escritura N° 766, otorgada el 21 / 12 / 79 ante el escribano de esta ciudad A. D. P., al folio 1896 del registro notarial... a su cargo, por el precio de \$ 42.000.000, inscripta el 15 / 1 / 80 en la matrícula F. R. 5 - 12360.

d) Por último, a los adquirentes mencionados en el párrafo que antecede les correspondió el inmueble por compra efectuada a J. M. M., por escritura N° 297, otorgada el 5 / 7 / 79 ante el escribano de esta Capital C. A. P. (no P., como se expresa en el estudio de títulos, cuya copia obra a fs. 6, marcada "B").

e) El 17 / 11 / 94 los cónyuges B. - R. suscribieron con la señora A. L. M. de S. boleto de compraventa de la unidad funcional cuyos antecedentes dominiales se relacionaran anteriormente. La compraventa se pactó por el