

CONSULTAS

Consultas Juridiconotariales

I

DATOS FILLATORIOS DENUNCLADOS POR LAS PARTES EN LA ESCRITURAS. Innecesidad de documentación respaldatoria del estado civil.

DOCTRINA: El estado de familia de cada otorgante de una escritura resulta de una manifestación suya, circunstancia que no necesita ser acreditada. En lo específicamente relativo al divorciado, su condición de tal no justifica distinción alguna con la del soltero, casado o viudo. Tanto vale e iguales efectos tiene la declaración del ser casado, soltero o viudo, como la de ser divorciado.

El letrado apoderado de la parte actora en el proceso caratulado "P. De G., M.A. c/G.A. s/nulidad de acto jurídico", que tramita por ante el juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil No. 54, Secretaría Unica, solicita al Colegio de Escribanos de la Capital Federal se informe "respecto de **cuáles son las obligaciones de los escribanos al formalizar escrituras que impliquen gravar o transferir el dominio sobre inmuebles, con relación a los datos filiatorios denunciados por quienes graban o transfieren y si ante la afirmación de que se es divorciado, debe requerirse documentación respaldatoria de dicho estado civil y en su caso cuál**".

Con relación a lo solicitado, hacemos notar a VS. que, como la prueba de "informes" debe versar sobre hechos concretos, claramente individualizados, controvertidos en el proceso, y procederán únicamente respecto de actos o hechos que resulten de documentación, archivo o registros contables del informante (art. 396 Cód. Proc.), circunstancias que no resultan del oficio que se contesta, habrá que tener presente que las respuestas podrán tener valor de prueba pericial (arts. 457 y sgtes. Cód. Proc.), si como tal así quieren ser apreciadas por el Juzgado (art. 476 Cód. cit.).

Los datos identificatorios que, respecto de los comparecientes, tiene obligación el escribano de consignar en las escrituras que deba

autorizar, son los enumerados en el artículo 1001 del Cód. Civ. ("... nombres y apellidos de las personas que la otorguen, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio o vecindad.....

Estos datos tienen por finalidad determinar la identidad de las partes, lo que se legitima por la fe de conocimiento.

La ley no establece mediante qué elementos debe el escribano formar su juicio de valor, en el sentido de que el otorgante de la escritura que él debe autorizar es una determinada persona y no otra, para así atestarlo en el documento, ya que en esto consiste la fe de conocimiento.

Reiterando el criterio mayoritario de la jurisprudencia y la doctrina relativas al tema, la XXÚ Jornada Notarial Argentina, realizada en la ciudad de Rosario entre el 17 y el 19 de octubre de 1991, concluyó sobre el tema, entre otros aspectos, que "La 'fe de conocimiento' sólo se refiere a la identidad de las personas y no a sus circunstancias".

En igual sentido se han pronunciado Carlos A. Pelosi: El documento notarial, p. 207, Edit. Astrea, Bs. Es., 1980; "Naturaleza de la función notarial y extensión de la fe de conocimiento", en Revista del Notariado N° 712, año 1970, págs. 1.250 y sgts., como nota a fallo del Juzgado Nacional en lo Civil N° 24 (consentido) en autos "Loreto S.C.A. c/Alonso, José C. y otro s/ daños y perjuicios", de cuya doctrina resulta que "La fe de conocimiento no se extiende al estado civil de los otorgantes, y por consiguiente todo cuanto con ese estado se relaciona debe considerarse como declarado por los comparecientes, aunque ella no se diga expresamente en la escritura."; "Algunas precisiones en temas notariales", en Rev. del Not. N° 756. año 1977, p. 1765; Elvira Martha Yorico: "Extensión y límites de la fe de conocimiento y el artículo 1277 del Código Civil", en Rev. Notarial N° 836, año 1978, p4. 82.

Con respecto al tema en análisis, el Código sólo obliga a consignar el estado de familia (soltero, casado, divorciado o viudo): ni siquiera es necesario aclarar, en el caso de los tres últimos, con quien y en qué nupcias. Ello no obstante, según la naturaleza del acto, es conveniente indicar estas últimas circunstancias; lo que así también es exigido en algunas leyes notariales provinciales (por ejemplo: ley 9.020. Pcia. de Bs. Es., art. 155. párrafo II, inc. b), como en normas de carácter registral. Es obvio que tales datos son relevantes cuando se trata de actos que se refieren a bienes inmuebles o muebles y derechos registrables, los que están

comprendidos en el art. 1277 del C.C., pero su omisión no produce la nulidad de la escritura (art. 1004 C.C.).

Como se expresara, el estado de familia de cada otorgante de una escritura resulta de una manifestación suya, al igual que la filiación o el domicilio, circunstancias que no necesitan ser acreditadas, salvo que el acto objeto de la escritura así lo requiera.

En lo específicamente relativo al divorciado, su condición de tal no justifica distinción alguna con la intervención notarial del soltero, casado o viudo. Así como en la práctica los escribanos no requieren al compareciente casado o viudo que acredite tal estado de familia y es imposible exigírsele al soltero, ya que no existe el registro de soltería-, no se comprende por qué habría que solicitárselo al divorciado. Tanto vale e iguales efectos tiene la declaración de ser casado, soltero o viudo, como la de ser divorciado.

II

PROPIEDAD HORIZONTAL. FONDO DE RESERVA. SU REINTEGRO

Doctrina: Cuando en una compraventa, dentro del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, el administrador informa de la existencia del fondo de reserva de otra naturaleza con saldo a favor del transmitente, es obligación del comprador reintegrar dicha suma al vendedor, subrogándose en el respectivo crédito.

ANTECEDENTES

El Esc. H. F. consulta sobre la obligación del adquirente de una unidad funcional en Propiedad Horizontal, de reintegrar al vendedor los impones que por fondo operativo y/o de reserva existen en el edificio según informa el administrador.

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo dispuesto por la ley 13512 de Propiedad Horizontal, deberá otorgarse un Reglamento que regirá, entre otras cosas, los derechos y obligaciones de los consorcistas, la designación de un administrador, la obligación de los propietarios de pagar puntualmente las expensas de administración y la reparación de partes y bienes comunes, como asimismo la toma y proporción de