

DOCUMENTOS HABILITANTES QUE DEBEN SER EXHIBIDOS AL ESCRIBANO POR QUIEN INVOCA UNA REPRESENTACIÓN SESIÓN PÚBLICA DEL 3 DE ABRIL DE 2000

Sra. coordinadora (Acquarone).— Damos comienzo a la sesión pública de la Academia Nacional del Notariado. Disertará en esta oportunidad el escribano Jaime Giralt Font, miembro de número de la Academia, cuyo currículum es muy extenso, aunque no sea tan larga su existencia.

El escribano Giralt Font es asesor del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Creo que todo el notariado de la Capital lo conoce, porque ha recurrido a sus consejos habitualmente. En verdad, para el Colegio de Escribanos es un lujo tener a un asesor como Jaime Giralt Font, que no sólo atiende las consultas de los escribanos sino particularmente todas las que efectúa el Consejo Directivo del Colegio respecto de temas que no siempre son de fácil respuesta.

Su trayectoria académica es larga y son numerosos sus estudios, particularmente en Derecho Notarial, aunque también ha incursionado en muchas ramas del Derecho Privado, tanto civil como comercial.

Hoy va a disertar sobre la documentación habilitante, tema que los escribanos deberíamos conocer y manejar, pero que presenta una cantidad de aristas y de incógnitas, tal como se planteó en el seno de la Academia en oportunidad de tratarse la reforma del Código Civil o Código Único de Derecho Civil y Comercial. Esto llevó a considerar interesante la realización de este debate en sesión pública para que todos pudiéramos participar.

Al igual que en las otras oportunidades en las que realizamos estas sesiones, nosotros partimos del supuesto de que estamos ante juristas a los que les

interesa plantearse estos interrogantes y, por lo tanto, es muy probable que ustedes no obtengan una receta o una respuesta única a todas estas cuestiones de las que nos vamos a ocupar.

La mecánica de la sesión va a ser la siguiente. En primer lugar, va a disertar el escribano Jaime Giralt Font y, a continuación, lo van a hacer los miembros de la Academia que quieran acotar algo o hacer algún comentario respecto del tema, para luego pasar a los interrogantes que el público quiera plantear o los comentarios que quiera hacer. Todo esto va a tener una duración breve, para que todos podamos hacer nuestros comentarios y efectuar quizás una reflexión final sobre la cuestión.

Los dejo con el disertante de hoy, escribano Jaime Giralt Font.

Sr. Giralt Font.— Como bien lo anticipó la escribana María Acquarone, éste es un tema que —al menos en su enunciado— parece de un relativo nivel académico. Sin embargo, hemos podido comprobar, justamente a través de este intercambio de opiniones que hemos mantenido, que se presta a un análisis más pormenorizado. Por eso vamos a abordar —ya lo verán ustedes a lo largo de la que espero sea una breve exposición— una cantidad de matices que encontramos en este tema de los documentos habilitantes que deben ser exhibidos al escribano por quien invoca una representación.

Como corresponde, intentaremos dar una idea o un concepto de los documentos habilitantes, cuestión que todos conocemos. Éstos son los instrumentos en que consta el título que invoca el compareciente que va a obrar en nombre de otra persona. Quedan comprendidos dentro de este concepto no solamente los instrumentos de los que resultan las representaciones convencionales y legales o necesarias, sino también aquellas autorizaciones o asentimientos que deben manifestar las partes, las autoridades o alguna otra persona para completar la eficacia de la declaración de voluntad de las partes.

En cuanto a su nomenclatura, también podríamos hablar de documentos habilitantes, en lo que hace a la representación, y legitimantes para las autorizaciones o asentimientos, como podría ser —luego nos vamos a referir a ello— el famoso tema del acta especial de las sociedades anónimas. A lo mejor, podríamos calificarlos en este caso de documentos legitimantes pero, en definitiva, el concepto no va a cambiar mucho.

Este tema tiene una ventaja y es que su regulación legal se encuentra en una sola norma, que es el artículo 1003 del Código Civil. Cuando hablamos de normas soy partidario de ser lo más preciso posible, y como en este caso se trata de un solo artículo, es preferible leerlo textualmente, ya que nos vamos a encontrar con varios elementos a considerar.

El artículo 1003 del Código Civil, que integra el título “De las escrituras públicas”, dice así: “Si los otorgantes fuesen representados por mandatarios o representantes legales, el notario expresará que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes, que anexará a su protocolo. Si fuese menester la devolución de los mismos, o se tratase de poderes generales, hará constar la circunstancia y agregará copia autenticada al protocolo. En caso de que los pode-

res o documentos se hubieren otorgado en su oficina, o se hallaren protocolizados en su registro, expresará este antecedente, indicando el folio y año respectivo”. Luego el artículo continúa con el tema de la protocolización, al que no vamos a considerar ahora, por lo que interrumpimos su lectura.

Ésta es la redacción que corresponde al artículo 1003 vigente, de acuerdo con la ley 15875 del año 1961. No dudo de que todos conocen la historia del documento habilitante del artículo 1003, pero ésta es la tercera versión de la misma norma. Primero estaba la versión original del Código Civil, reemplazada luego por la de la ley 9161 y, actualmente, por la que he leído.

Para explicarlo brevemente y no leer esas normas, antes había que transcribir en el protocolo los documentos en su parte pertinente y, aun para hacer una cancelación de media hoja, si el que cancelaba era una sociedad anónima, había que transcribir en su parte pertinente los estatutos de la sociedad, el acta de Asamblea que eligió al Directorio y el acta de Directorio en que se distribuyeron los cargos, todo ello para acreditar la representación del representante legal.

La ley 9161 en alguna medida mejoró la normativa, pero eliminó el tema de la parte pertinente y entonces había que transcribir todo, lo cual era catastrófico. Y con el agravante, al que nos vamos a referir más adelante, de que en el artículo 1004, que trata de las nulidades instrumentales, se declaraban nulas las escrituras a las que les faltaren la transcripción de los documentos habilitantes, con lo cual el problema era doble: uno, la transcripción misma, y otro, que en el supuesto de omitir a los documentos habilitantes, la escritura era nula, con las consecuencias que ello conlleva, es decir, la caída del acto que la escritura contenía.

Como corresponde, vamos a comenzar por el principio del actual artículo 1003: qué tipo de documento debe exhibirse al escribano en este caso. Al respecto, aquí hay un primer cambio de opiniones, y si bien voy a intentar comentar todas las opiniones que se han vertido sobre cada uno de los puntos, obviamente no puedo dejar de decir cuál es la que considero de aplicación.

Entiendo que lo que se le debe exhibir al escribano es el original del documento acreditativo de la representación. Por ejemplo, si se trata de un poder será la copia auténtica, también llamada “testimonio”, de la escritura del poder; y el estatuto, el testimonio de la escritura de constitución de la sociedad y sus respectivas modificaciones, el libro de actas de asamblea, el libro de actas de Directorio, en el caso de una sociedad anónima; o el contrato social de una SRL, si es por instrumento privado el testimonio expedido por el Registro Público de Comercio con su constancia de inscripción. Si se trata de la designación de tutor, de curador, será el testimonio judicial de esa designación con la aceptación del cargo y los demás elementos que todos sabemos que debe tener.

¿Por qué estimamos, los que así opinamos —entiendo que esto es el fundamento—, que lo que se debe exhibir al escribano es el documento original? Porque para mí surge de la propia economía de una sana hermenéutica, de las normas internas del artículo 1003.

Vamos a volver a leer un párrafo de este artículo: “Si los otorgantes fuesen representados por mandatarios o representantes legales, el notario expresará que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes, que anexará a su protocolo...” Es decir que lo primero que hay que hacer es anexar el documento al protocolo. Supongamos que es un poder especial para vender determinado inmueble y ésta es la escritura de transmisión del dominio del inmueble a título de venta; en esta escritura vamos a dejar agregado el testimonio de la escritura de poder. Por razones prácticas vamos a hablar de testimonio de la escritura del poder para no confundirnos después con las copias simples.

Continúa diciendo el artículo 1003: “...Si fuese menester la devolución de los mismos...” –los documentos que le exhiben al escribano– “...o se tratare de poderes generales, hará constar la circunstancia y agregará copia autenticada al protocolo”. La famosa copia simple certificada. El legislador da por sobreentendido que lo que se le exhibe es el original, que es lo que debe agregar al protocolo.

Si lo que se le exhibe debe ser devuelto porque se trata de un poder general o porque es el estatuto de la sociedad –por supuesto el libro de actas no lo va a agregar–, con ese original a la vista agrega copia simple certificada o copia certificada, que puede ser certificada por el mismo escribano o por otro. Nada impide que me entreguen una copia certificada y yo la agregue al protocolo, pero lo que yo debo tener a la vista, en cumplimiento del artículo 1003, es el original de la documentación habilitante. Es decir, de la misma manera en que no se puede iniciar una ejecución hipotecaria con la copia simple certificada de la escritura de hipoteca porque ésta no es el título del crédito sino la fotocopia del título del crédito; tampoco se puede iniciar la ejecución de un pagaré con la fotocopia certificada del pagaré, porque el título del crédito es el pagaré y no la copia certificada. Con los documentos habilitantes ocurre otro tanto.

Por supuesto, esta opinión no es aislada ni exclusivamente mía. Yo adhiero a esta opinión. Además, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en dictámenes elaborados por su Comisión Asesora, ha llegado a la conclusión, por ejemplo, “de que la certificación de fotocopias contiene una declaración del notario estableciendo que la misma es reproducción exacta y gráfica del documento utilizado como original. No convierte a la fotocopia en documento público, no califica al documento fotocopiado ni le confiere autenticidad ni mayor fuerza que la que por sí tenga”.

“Las fotocopias certificadas de documentos habilitantes –dice ese dictamen– no reemplazan a éstos, que en sus originales deberán ser presentados al escribano. Sirven sí para su agregación al protocolo previa verificación de la concordancia con los originales en el supuesto de que éstos deban ser devueltos al interesado”. Éste es un dictamen de los escribanos Federico Ernesto Ramos –aquí presente– y del consejero académico León Hirsch y figura en la *Revista del Notariado* N° 805, de 1986. En igual sentido se han pronunciado los escribanos Carlos Pelosi, Horacio Fontenla, León Hirsch, Pondé y otros en una

sesión abierta del Ateneo del entonces Instituto Argentino de Cultura Notarial, que generó esta Academia y que tuvo lugar exactamente hace treinta años, cuando todavía no estaba vigente –esto es importante tenerlo en cuenta por lo que vamos a comentar después– la ley de sociedades actual. En contra de esta opinión se manifestaron Francisco Martínez Segovia, Morelo González y Ferrari Ceretti. Entre otros participantes, estuvo presente como invitado especial Guillermo Michelson, pero tuvo mayor intervención en la parte relativa a las actas de las sociedades.

Y ésta, además, es la solución que recepta el Proyecto de modificación al Código Civil que en este momento está en el Congreso. El artículo 284 del Proyecto de Código Civil dice: “Si el otorgante de la escritura es un representante, el escribano debe exigir la presentación del documento original que lo acredite, el que ha de quedar agregado al protocolo, salvo que se trate de poderes para más de un asunto o de otros documentos habilitantes que hagan necesaria la devolución, supuesto en el cual se debe agregar copia certificada por el escribano. En caso de que los documentos habilitantes ya estén protocolizados en el registro del escribano interviniente, basta con que se mencione esta circunstancia, indicando folio y año”.

También debe ser exhibido al escribano el original del documento habilitante cuando esta documentación ha quedado formalizada en su propio protocolo. El hecho de que el escribano haya autorizado la escritura que constituye el documento habilitante no obsta a la obligación de tener a la vista el original del testimonio de esa escritura, por ejemplo, si se trata de un poder, porque el poder que lo autorizó pudo haber sido revocado en otro lado y la copia del testimonio de esa escritura pudo haberle sido retirada al apoderado. Y, por otra parte, lo especifica la ley, la cual no dice que no le debe ser exhibido cuando se encuentra agregada al protocolo la documentación habilitante o cuando ha sido por él autorizada. Va de suyo, y en esto coincidimos plenamente con lo que en su momento expresara el Presidente de la Academia, escribano Etchegaray, que cuando el documento habilitante está transcrito en el protocolo del escribano, esa transcripción sustituye a la agregación, por supuesto, de la copia simple.

El escribano Pelosi, que se ocupó en profundidad de todos los aspectos de estos temas notariales, reseña las críticas que le merecieron por parte de la doctrina el artículo 1003.

En primer lugar, no requiere la individualización de la documentación habilitante, sino que dice que se le deben exhibir al escribano los documentos habilitantes, que éste anexará a su protocolo. No dice cómo deben ser individualizados. La jurisprudencia ha aceptado que no es condición de eficacia de la documentación habilitante relacionada que se indique ante el escribano, si se trata de una escritura, la fecha, el folio, el año y el número de escritura. Ésta es una falencia del artículo 1003. La buena técnica –y todos lo hacemos– es que se individualice debidamente la documentación habilitante, de forma tal que el día en que uno necesite ubicarla sepa cómo hacerlo y dónde encontrarla.

Por otro lado, tampoco se habla –y no obstante que no es obligatorio creo

que todos lo practicamos— respecto de la declaración del representante, de la vigencia de esta documentación habilitante. Yo no diría que es de buena técnica, porque se trata de una frase bastante remanida, como aquella que refiere a lo que “es de práctica” y otras frases que suelen utilizar los jueces en sus pedidos de informes, pero lo cierto es que hay que abordar el tema de cómo se individualizan las actas de los libros. No basta con acompañar la copia, aunque en realidad sí bastaría porque así lo ha dicho la jurisprudencia. Si yo obtengo una fotocopia certificada del acta que figura en la foja 27 del libro de actas de Directorio N° 1 de la sociedad tal, que ha sido rubricado por el Registro Público de Comercio en tal fecha y con tal número, pero lo único que hago es poner una nota que sólo dice que concuerda con su original que tengo a la vista, doy fe y lo firmo, lo sello y lo agrego, y además en la escritura digo que me exhiben la documentación habilitante que agrego, entonces no sabremos a qué libro pertenece la fotocopia ni a qué sociedad pertenece el libro, ni si está rubricado, ni sabremos cómo ubicarlo.

Entonces, cuando estamos relacionando un acta de un libro, si se trata de una escritura, debemos indicar el escribano, folio y la fecha; si es un libro, hay que indicar el folio del libro en que se encuentra el acta reproducida, de qué libro se trata —de actas de asamblea, de actas de Directorio, registros de asistencia a asamblea o el que fuere— y, si es posible, la rúbrica.

También es conveniente hacer manifestar al representante que esta documentación se encuentra vigente, porque si bien ello está implícito, pues de lo contrario no invocaríamos la representación, podría existir otra documentación complementaria que el compareciente no nos trae y que el escribano no tiene forma de conocer. El escribano solamente puede tener conocimiento de lo que le traen, salvo que hubiera una nota marginal que señalara que el contrato fue modificado en tal fecha, etcétera, pero no tiene otra manera de saber si existe algún otro documento que complementa el que le presentan y que, incluso, lo pueda modificar.

El artículo 1003 tampoco prevé la representación de derecho público que puede constar al escribano por notoriedad.

¿Qué ocurre si existe imposibilidad material o física de exhibir, por ejemplo, el libro de actas? Supongamos que se trata de una sociedad de las Islas Caimán o de Bahamas y el libro de actas se encuentra allí. En mi opinión, cuando hay una imposibilidad de esa naturaleza, lo que debe requerirse es un testimonio notarial del acta o documento equivalente —porque como todos sabemos, no en todos los países existe notariado de tipo latino—. Hay una diferencia muy sutil; quizás alguien dirá que me estoy equivocando, y puede ser que así sea. En la certificación de una copia simple, esa copia siempre va a seguir siendo un instrumento privado; el único instrumento público es la certificación de concordancia de la fotocopia con el original. En el testimonio notarial, todo el documento es público y no el acta transcripta, que seguirá siendo siempre un instrumento privado. Es el famoso caso de la estampita en la mitad del misal, que cita Mario Zinny.

La ley 15875 eliminó del artículo 1004 la causal de nulidad de las escritu-

ras por omisión de los documentos habilitantes y de la firma de los testigos, requisito este que hoy se mantiene cuando los testigos son requeridos ya sea por imposición de la ley –como sería el caso del testamento por escritura pública– o cuando cualquiera de las partes requiera su intervención.

¿Qué ocurre cuando nos encontramos con una escritura anterior a la ley 15875 a la que le faltan los documentos habilitantes? En la Asesoría del Colegio tenemos una biblioteca, no del todo llena, pero dividida al medio. Tenemos libros de los dos lados, y una de las cosas lindas que tiene el derecho es que cada uno puede tener su opinión, mientras más o menos pueda fundarla; nadie es dueño de la verdad, y otra persona puede hacer valer su opinión. En esta cuestión hay dos interpretaciones respecto de las consecuencias de esta circunstancia, y es algo muy similar a lo que ocurre cuando nos encontramos con una cesión de herencia formalizada en instrumento privado o en un acta judicial. El plenario ratificó que las cesiones de herencia anteriores al año 1986 que no fueran formalizadas en escritura son nulas. Es decir, lo que dijo el plenario de 1986 no es que a partir de ese año esas escrituras son nulas, sino que de acuerdo con la ley las cesiones de herencia no formalizadas en escritura son nulas, tanto las posteriores como las anteriores a 1986. Es cierto que hasta ese año casi la mitad de la Sala de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil admitía la eficacia de las cesiones de herencia formalizadas en instrumento privado o, mejor dicho, no hechas en escritura pública –porque el acta judicial es un instrumento público–, pero lo cierto es que los camaristas dijeron que todas eran nulas.

El mismo problema se plantea con los documentos habilitantes que faltan en escrituras anteriores a la ley 15875.

Hay un excelente trabajo de Carlos Pelosi –como todos los que escribió–, del año 1969, respecto de la vigencia intertemporal de las leyes y su efecto retroactivo, con motivo de la reforma del Código Civil. Con la precisión y profundidad que lo caracteriza, llega a la triste conclusión –que para mí es imbatible con los argumentos que da y que, por supuesto, no vamos a desarrollar ahora– respecto de la nulidad de estas escrituras.

A su vez, en un dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas, firmado por el escribano Francisco Cerávolo en 1993 o 1994, se llegaba exactamente a la misma conclusión. Una cosa era en 1969, cuando esto recién comenzaba, y otra cosa era en 1994, cuando eventualmente podía llegar a hablarse de la prescripción. Lo que pasa es que si la escritura es nula, el dominio no se adquirió. Eventualmente podría ser inatacable por la prescripción adquisitiva, pero ésta se opone como excepción. Todos sabemos que para hacer valer la prescripción adquisitiva como título se requiere del proceso pertinente.

Existe otra posición respecto de este tema específico según la cual luego de veinte años, cuando se ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, parece inconducente anular una escritura –con todas las consecuencias que ello acarrea– por una causa que hoy no genera la nulidad del documento y que justamente se eliminó porque se consideró que no se justificaba. Entonces,

¿cómo vamos a hacer valer hoy aquella circunstancia que actualmente se considera totalmente injustificada y que no genera más la nulidad del documento?

Éstas son las dos interpretaciones respecto de este punto relativo a la vigencia de la ley 15785.

Tampoco dice el artículo 1003 que haya que agregar, por ejemplo, la escritura de asentimiento, si es especial para este caso; por supuesto, no vamos a considerar hoy la posibilidad del asentimiento general.

Documento habilitante, en el caso de la representación legal de los padres respecto de los hijos menores, es la partida de nacimiento que determina el vínculo y, en consecuencia, la representación. En cambio, no sería obligatorio, en los términos del artículo 1003, por ejemplo, agregar copia de la partida de nacimiento en las escrituras de autorización para viajar, porque ahí no se invoca ninguna representación. El padre y la madre confieren la autorización por sí. Con la exhibición de la partida a mí me están acreditando el vínculo y no hay obligación de agregarla en el protocolo; el que quiere la agrega, el que no quiere, no lo hace. Si es específico, si estamos hablando de un asentimiento, correspondería agregarla. Pero esto, en palabras de Pelosi, no es preceptivo y, en consecuencia, no es obligatorio. Sin embargo –una vez más esta frase remanida– es de buena técnica hacerlo.

En el poco tiempo de que disponemos vamos a entrar a considerar algunos casos específicos de representación que no dudo van a dar lugar también a comentarios de los presentes. Tal sería el caso de la representación por el administrador del consorcio de propietarios. Éste es un tema que se las trae, así, por ejemplo, los administradores, sobre todo, están convencidos de que tienen una especie de representación orgánica, que la asamblea los elige; el elegido o el electo concurre con el libro de actas y dice al escribano: “Protocolíceme –esto no es así, pero no importa– el acta del consorcio donde se me designa porque ésta va a ser la escritura de mi designación como administrador del consorcio”.

La jurisprudencia, por lo menos en la Capital Federal, es pacífica y abundante en el sentido de que cuando el artículo 9º de la ley 13512 dice que la designación del administrador debe ser formalizada en la escritura, significa que el administrador debe ser designado en una escritura y que esa escritura debe ser otorgada por los participantes en la asamblea que lo eligió, en número tal que represente por lo menos la mayoría necesaria para su designación. Y se han rechazado y perdido juicios y se han denunciado escribanos al Colegio de Escribanos por no interpretar la indicación que el juez dio en el sentido de que la documentación acreditativa de la representación invocada por el administrador del consorcio no se ajustaba a la norma. El administrador del consorcio llevó una copia certificada del acta como documento habilitante y el juez dijo que debía ser hecha en instrumento público. En tal circunstancia, el administrador pidió a un escribano que la transcribiera. El escribano hizo la transcripción y relacionó lo demás del expediente, y el juez denunció al escribano porque no había cumplido con su indicación y sostuvo que ésa no era la

forma en que debía ser designado el administrador del consorcio por escritura pública.

Esto reconoce para la jurisprudencia de la Capital una excepción, que es cuando el administrador promueve una demanda contra alguno de los propietarios del inmueble, por ejemplo, por el cobro de expensas. En este supuesto, dicen que ese propietario no puede negarle el carácter de administrador, porque integra el consorcio, ha participado de una asamblea y, en consecuencia, no puede oponerle falta de legitimación.

Vamos a entrar ahora en un aspecto complejo dentro de los documentos habilitantes, que es el de la representación societaria. En primer lugar, vamos a referirnos, quizás porque es la que menos complicaciones tiene, a la representación convencional. También en este caso hay dos aspectos, y dos posiciones en cuanto a uno de estos aspectos. Uno, que es el poder especial conferido por la sociedad anónima, no presenta ninguna duda, porque dentro de ese mismo poder consta la toma de decisión del órgano competente para conferir el poder.

La inquietud se plantea con relación a los poderes generales conferidos especialmente por las sociedades anónimas. Al respecto, Favier Dubois, con quien coincide Norberto Benseñor, sostiene que la actuación del apoderado general comprende dos momentos: el primero, en el que el representante legal de la sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 58, sin necesidad de acreditar que el Directorio o el órgano de administración ha resuelto delegar la representación de la sociedad –esto no lo dice así pero lo digo yo– confiere el poder general. Aquí, como luego vamos a ver en la representación legal, según esta parte de la doctrina, que es apoyada mayoritariamente por la jurisprudencia comercial de la Capital Federal, sustenta el criterio de que mientras el acto no sea notoriamente extraño al objeto social, cualquier cosa que haga el representante legal obliga a la sociedad en los términos del artículo 58. El segundo momento se da cuando el apoderado, en ejercicio del poder conferido, mientras tenga facultades suficientes, resuelve ejecutar el acto de que se trata; por supuesto, se supone que actúa sobre la base de las instrucciones e indicaciones que le pueda dar el órgano competente.

Sin embargo, otros entendemos que la cosa no es tan así, porque el Directorio, según la propia estructura de la misma ley de sociedades y su dinámica, pero sobre todo por la conceptualización de las funciones de los órganos de la sociedad anónima, tiene tres tipos de atribuciones –esto también lo ha dicho Carlos Pelosi–, a saber: representativas, ejecutivas y decisorias. Las representativas y las ejecutivas son delegables –las ejecutivas a través de la designación del gerente, las representativas a través del apoderamiento convencional– y las decisorias son indelegables. La ley prohíbe delegar el ejercicio de la función de director.

Algunos sostienen que estos poderes son exclusivamente de representación en el sentido de que el apoderado puede ejecutar cualquiera de los actos comprendidos dentro de las facultades que le han sido otorgadas o conferidas en la medida en que el órgano competente haya resuelto ejecutarlas, haya decidi-

do ejecutar esos actos jurídicos. Es decir, la ejecución material, el otorgamiento del documento va a realizarlo el apoderado general, pero la decisión no puede tomarla él. En un Directorio, por ejemplo, de 11 miembros, de los que tienen que reunirse 7 para que haya quórum y votar positivamente 4, el apoderado, él sólo, podría tomar la decisión. Creo que todos compartimos la idea de que entre los aspectos esenciales del ejercicio de la función está el de brindar la seguridad jurídica, y esto lo debemos tener siempre presente.

Además, dentro del ejercicio de la función, y aquí viene el otro problema, está el de ejercer el control de legalidad de los actos que autorizamos. Entonces, ¿qué ocurre con la representación legal? En uno de sus trabajos, el escribano Benseñor realiza muy bien una enumeración de todos los actos: los actos comprendidos dentro del objeto, los actos que tienden al cumplimiento del objeto, los actos que mediatamente tienden al cumplimiento del objeto, los actos extraños al objeto, todos son oponibles a la sociedad, salvo aquellos que son notoriamente extraños al objeto.

Entonces, sobre esta base, lo único que tendríamos que verificar es el estatuto, sus modificaciones, que la sociedad esté vigente, quién tiene la representación legal y, en el supuesto de que la representación legal la tenga exclusivamente el presidente, o el vicepresidente –en caso de ausencia o impedimento–, el acta de Directorio en la que distribuyeron los cargos. Esto es lo que dice el artículo 58.

No debemos olvidar que la Ley de Sociedades fue redactada por abogados y contadores; los escribanos no tuvimos participación. El artículo 58, cuya justificación e ideología se sustentan en la dinámica comercial, en la rapidez y la agilidad de las operaciones mercantiles, está pensado para que prime el principio de la seguridad jurídica a través de la apariencia. Entonces, entre el valor justicia y el valor seguridad, el legislador, por una cuestión de política legislativa, se ha quedado con el valor seguridad en primer plano.

¿Pero qué es lo que ocurre? ¿Por qué sucede esto? Se supone que quien contrata con una sociedad no tiene la suficiente idoneidad como para determinar la legitimación de quien invoca la representación. Por lo menos hay que contar con el contrato social y verificar la representación y la vigencia, porque eso sí que es oponible al tercero si la sociedad no cumple. El tercero que contrata con una sociedad seguramente no está en condiciones de controlar si es adecuada o no la actuación del representante legal, pero cuando la sociedad tiene que otorgar un documento notarial, cuando tiene que intervenir en un acto que se documenta notarialmente, hay un tercer personaje que está en el medio, que es el escribano y que tiene el deber funcional de ejercer el control de legalidad del acto. El tema es hasta dónde llega este control de legalidad si, por ejemplo, es delegable la representación de la sociedad por la sola voluntad del representante legal. También está el tema del acta especial. ¿Qué ocurre con el famoso tema del acta? Para quienes toman el artículo 58 tal cual está escrito obviamente no hace falta, y esto es lo que dice la jurisprudencia. Quienes, en cambio, entendemos que tenemos el deber de brindar seguridad jurídica y evitar impugnaciones y acciones de nulidad, tratamos de pedir el acta.

Suele ocurrir también que se pierdan los libros. Últimamente –no sé por qué razón– se pierden muchos más libros que antes; quizás sea porque hay más sociedades o por algún otro tipo de problema, pero lo cierto es que se pierden más que antes. Entonces, cuando se pide el libro y resulta que no lo tienen, a veces se recurre a hacer un acta fuera del libro, cosa que, en principio, no está prohibida, no obstante que el artículo 73 de la ley 19550 dice: “Deberá labrarse en un libro especial, con las formalidades de los libros de comercio...” –cosa que no decía antes el Código de Comercio respecto de las sociedades anónimas– “...acta de las deliberaciones de los órganos colegiados”. Antes podía no estar rubricado el libro; ahora la ley requiere que el libro cumpla con las formalidades exigidas por el Código de Comercio, dentro de las cuales está la rúbrica.

En Capital Federal un libro se puede rubricar en 48 horas. Supongamos que existe una emergencia y no se puede esperar esas 48 horas. Se debe pedir entonces la denuncia realizada ante la autoridad competente –policía, juzgado, Registro Público de Comercio, Inspección General de Justicia o lo que fuere necesario– y se hará el acta en escritura. Nosotros hacemos la rúbrica de los libros en un formulario especial y, además de la firma, hay que acreditar el carácter del firmante. Si el firmante perdió el libro de donde resulta dicho carácter, yo no puedo certificar el carácter de tal. En todo caso, podré certificarle la firma y que él se ocupe de hacer valer su carácter de presidente del Directorio.

Suponiendo que no se hayan perdido todos los libros, en una emergencia como ésta se puede utilizar otro libro rubricado, como el de inventario. También conviene hacer constar en el acta que se transcribirá en el libro en su oportunidad, sea porque se rubrique uno nuevo o porque se encuentre el que se perdió.

A veces ocurre que nos traen a la escribanía un libro que contiene hojas en blanco. El escribano tiene el derecho de requerir que estas hojas sean anuladas o, en el peor de los casos, hacerlo constar. Si bien todos lo sabemos, hay que tratar siempre de sacar la última hoja de la copia que agregamos certificada al protocolo, aunque esté en blanco, para que se vea dónde termina la hoja y que a partir de ahí no hay nada más. De ese modo evitamos que aparezca un acta de fecha anterior a la escritura y posterior a la exhibición del libro, donde puedan cambiarse autoridades o adoptarse decisiones.

En cuanto a la calificación de los documentos, en el tema poderes, es una cuestión únicamente de la responsabilidad y decisión del escribano que va a autorizar el documento en función de la representación que se invoca. Y acá nos vamos a encontrar con que no siempre es posible calificar fácilmente si el documento es idóneo o no lo es, o si es apropiado o no. Es frecuente encontrarse con poderes irrevocables que dicen que “por haber percibido la totalidad del precio y haber hecho entrega de la posesión, el compareciente –si hace falta, con asentimiento de su cónyuge– confiere poder especial irrevocable a Fulano de Tal, para que venda a quien resulte comprador por el precio que dieren en convenir el inmueble tal, y que entregue la posesión”. Son poderes

que se enervan a sí mismos, porque son contradictorios: lo que afirman por un lado, por el otro lo niegan.

Sin embargo, independientemente de esto, el principio de “quien puede lo más, puede lo menos” no rige en materia de poderes. Esto surge del artículo 1884, que clara y terminantemente dispone: “El mandato especial para ciertos actos de una naturaleza determinada, debe limitarse a los actos para los cuales ha sido dado, y no puede extenderse a otros actos análogos, aunque éstos pudieran considerarse como consecuencia natural de los que el mandante ha encargado hacer”.

El poder especial para actos de una naturaleza determinada solamente puede ser aplicado a actos de esa naturaleza y a ningún otro, por mucho que se pueda considerar que resulte ser consecuencia natural.

Se pueden presentar circunstancias especiales, por ejemplo, el caso de un inmueble afectado como bien de familia, pero que en el poder especial para venderlo, conferido por ambos cónyuges titulares del dominio, se olvidaron de que estaba constituido el bien de familia. Teóricamente, de acuerdo con el artículo 1184, el apoderado no podría desafectarlo. Sin embargo, como en la biblioteca hay varios compartimentos, más adelante nos encontramos con el artículo 1905, que en su segunda parte dice: “La naturaleza del negocio determina la extensión de los poderes para conseguir el objeto del mandato”. Entonces, si es un poder especial para vender un inmueble, si está afectado como bien de familia no puedo venderlo sin previamente desafectarlo. En este caso, es de aplicación el artículo 1905; en cambio, si tenemos un poder general en el que no se nos otorgan facultades para desafectar el bien de familia, no podremos proceder a la venta de ese inmueble, pero sí de cualquier otro.

Habíamos dicho que en el artículo 1004 había desaparecido la nulidad por falta de los documentos habilitantes. ¿Qué pasa cuando nos encontramos con que en la escritura faltan los documentos habilitantes? En principio, mientras se pueda acreditar la representación que se ha invocado, no hay ningún problema; si se puede ratificar, se ratificará. No produce la nulidad pero tendremos que hacer una escritura complementaria. El tema es qué pasa cuando nos encontramos con una vieja escritura, de hace doce o quince años, y puede ser que no solamente falte el documento habilitante sino que el poder que se utilizó para la venta del inmueble haya sido un poder general para asuntos judiciales, que no daba facultades para vender. O que en vez del presidente del Directorio compareció un director y, no obstante que el estatuto decía que la representación legal correspondía al presidente, en la reunión de Directorio dijeron que firmara el director Fulano, que tampoco era el vicepresidente, y el director Fulano firmó. Esa representación era insuficiente, como la del apoderado judicial que vendió.

Horacio Pelosi, en el tema propuesto para análisis académico de esta institución, elaboró un estudio que comparto plenamente, fundado en los artículos 3999 y 4010 del Código Civil. El artículo 3999 dice: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”, y el artículo 4010 define el justo título: “El justo título pa-

ra la prescripción es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad...” –por ejemplo, compraventa– “...estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez...” –por ejemplo, escritura– “...sin consideración a la condición de la persona de quien emana”. Es decir, no sé si es venta a *non domino* o compra a *non domino* –Carminio me podrá ayudar– porque más parece compra que venta. La nota del 4010 dice: “La palabra título es empleada aquí para designar no el acto, el instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición. Es pues justo título todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa”. Y más adelante agrega: “Por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales que prescribe el artículo. Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente, el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir”.

Entonces, Horacio Pelosi nos plantea que si la venta fue hecha por quien no es el propietario, con el transcurso de diez años y buena fe, el comprador adquiere el dominio; ¿qué diferencia hay cuando quien dijo representar no representaba, o cuando no están los documentos habilitantes y no se puede acreditar que el que dijo representar tenía la representación? Aquí hay un botón de alarma: ¿y la buena fe? De acuerdo con toda la teoría, doctrina mayoritaria y jurisprudencia sobre el artículo 1051, si el comprador hubiera hecho el estudio del título, lo habría advertido. Pero es que el estudio del título es la recopilación de los antecedentes del dominio o antecedentes dominiales del título del que va a enajenar; el que adquiere no hace el estudio del título de la escritura que está por firmar. El estudio del título nunca lo va a hacer el que adquiere, salvo que sea un escribano o abogado. No se puede pretender que se haga el estudio del título de una escritura no autorizada. La buena fe de este adquirente para mí es indiscutible, en la medida en que no se pueda probar que él conocía que la representación era insuficiente. (*Aplausos.*)

Sra. coordinadora (Acquarone).– De acuerdo con lo establecido, los consejeros académicos que lo deseen podrán hacer sus comentarios, comenzando por orden alfabético, con lo cual me corresponde realizar la primera intervención.

Me complace una vez más escuchar la versación del escribano Giralt Font sobre el tema. Comparto un buen porcentaje del análisis de la documentación habilitante, pero en algunas cosas disiento.

En primer lugar, como se planteó en la sesión de la Academia Nacional del Notariado respecto de la indispensable exhibición de los originales para que el escribano pueda hacer la imputación diferenciada de efectos que toda representación implica, a mi entender, el juicio de legitimación que tiene que hacer el escribano es un juicio. El escribano tiene que llegar a la convicción de que

quien representa es el representante y establecer el vínculo de si esa representación es orgánica, convencional o legal, de acuerdo con su sano criterio.

Creo que la legitimación es una tarea específicamente notarial, porque va a ser el escribano el responsable de que esa imputación diferenciada de efectos se produzca. Por eso no me parece poca cosa este juicio, que vincula justamente a la persona que va a comparecer con el sujeto del negocio.

En esta tarea hay circunstancias en las que, a mi entender, la exhibición del original es imprescindible, y éste es el caso de la representación voluntaria, porque justamente la exhibición de los poderes implica que éstos no están revocados, y la falta de posesión del título que ostenta la representación convencional haría suponer que el poder está revocado o podría ser un caso de revocación. Y esto en todos los casos, aun cuando el poder haya sido otorgado delante del escribano que está por hacer el acto notarial siguiente. A tal punto que, a mi entender, no se pueden expedir copias de un poder certificadas del protocolo, porque esto implicaría el riesgo de que la persona que la solicita exhiba esta fotocopia autenticada frente a un organismo, cuando en realidad ha sido revocado el poder y le ha sido quitado el testimonio.

Por ese motivo yo trato de no certificar copias del poder autenticadas del protocolo, sino copias autenticadas del testimonio, aun cuando el poder lo haya hecho en la escribanía. Ello no ocurre así en el caso de la representación orgánica. Creo que en este caso no hay necesidad de exhibir los originales sino que puede ser suficiente contar con copias certificadas notarialmente.

El escribano Giralt Font dio el ejemplo de la sociedad extranjera. No hace falta acudir a las de las Islas Caimán o a las panameñas, sino a las mismas sociedades uruguayas, que tienen tanto tráfico comercial en la República Argentina. Considero que es mejor tener una fotocopia autenticada, que generalmente es un testimonio notarial, que el propio libro, que está en el país donde tiene su sede la sociedad. Incluso esa opción me da mayor seguridad jurídica.

Entonces, ¿vamos a aplicar este criterio para la sociedad extranjera y no para la sociedad nacional? ¿Vamos a aplicar este criterio para la sociedad panameña y no para la sociedad del interior de la República, de donde también puede resultar difícil traer los libros? ¿No podemos confiar en la autenticación que hace otro escribano? Yo considero que el escribano puede llegar al juicio de legitimación a través de las fotocopias autenticadas. Por supuesto que siempre va a tener derecho a negarse, cuando de ese juicio le surja alguna duda que tenga que evacuar.

En relación con el tema de la representación voluntaria que otorgan los órganos societarios, tengo una opinión que no es estrictamente la de Favier Dubois –incluso creo que hay un fallo, el de Craft–, según la cual el otorgamiento de un poder no está dentro del objeto; no es que sea extraño ni no extraño, simplemente no tiene nada que ver con el objeto societario. El objeto societario es la descripción de una actividad, la descripción estatutaria del marco normativo de la actividad comercial de la sociedad. El otorgamiento de un poder no tiene vinculación ontológica con lo que es el objeto de una sociedad.

Por lo tanto, siempre se requiere una decisión del Directorio, que sin nin-

guna duda tiene la facultad indelegable de la deliberación interna. Por supuesto, admito la delegación en un apoderado de la facultad de representación, que sería la facultad externa del Directorio, porque como toda persona jurídica puede tener una representación convencional. Ello no quiere decir que admita que en todos los casos haga falta acreditar la decisión del órgano a través del acta de Directorio, porque eso nos llevaría a otra consideración en cuanto a si el apoderado general de la sociedad debe además agregar el acto de decisión de la deliberación interna del Directorio, que pertenece a esa otra esfera de análisis.

Por ahora no me quiero extender más, de modo que cedo el uso de la palabra al escribano Aramouni.

Sr. Aramouni.— Me preocupa el tema del extravío de los libros. Comparto en principio el criterio expuesto por el escribano Giralt Font, pero quiero ir un poco más allá: cuando realmente se nos señala que el acta de asamblea correspondiente se haga en nuestro protocolo, ¿es posible reemplazar los libros a los que se refiere la Ley de Sociedades por la escritura pública específica, aun cuando se constituya el escribano de la jurisdicción en la sede social a los efectos de que labre el acta por escritura pública, cuando el Libro de Actas de Asamblea o el de Depósito de Acciones y Registro de Asistencia están extraviados y la sociedad manifiesta que no dispone de las 48 horas para rubricar un libro?

Sé que hay colegas nuestros que piensan que el libro societario puede ser reemplazado, porque evidentemente la escritura pública, como instrumento público, tiene un principio de autenticidad y de legitimidad del que no dispone un libro social. Pero he aquí que la Ley de Sociedades se refiere a los libros; puntualmente se refiere a los libros de actas, en el artículo 73; en el artículo 249 para el caso de las sociedades anónimas; en el artículo 238 para el Libro de Depósito de Acciones y Registro de Asistencia, y en el artículo 213 para el Libro de Registro de Acciones.

A partir de la modificación introducida por la ley 22903, la Ley de Sociedades señala puntualmente que deben ser llevados con las formalidades de los libros de comercio. Esto me permite señalar que, realmente, aun cuando el valor probatorio del instrumento público sea superior al del libro, no podemos reemplazar al Libro de Actas por una escritura que refleje el acta de asamblea, por ejemplo, de elección del Directorio.

Esto lo señalo porque creo que es algo que se nos presenta con mucha frecuencia. Incluso en el supuesto caso de que no se hayan extraviado los libros, pero quizás no los encuentran, o están en poder del contador y éste ejerce su derecho de retención porque le debemos dinero, etcétera.

Entiendo que, lamentablemente, la escritura pública del acta no reemplaza a los libros, porque el libro tiene una ventaja con respecto al protocolo: es único. Si se extravía, el registro correspondiente certifica que se trata del tal Libro de Actas; la acreditación de la personería con un acta notarial en cada escribanía puede llevar a que supuestos accionistas reflejen la titularidad de las

acciones para acreditar la elección de directorios distintos. Me preocupa porque si empleamos este criterio, también podemos reemplazar al Registro de Acciones, ahora que reviste una mayor importancia debido a la ley 24587 de nominatividad de títulos valores, y también con ese criterio hasta se podría reemplazar ni más ni menos que el Libro de Inventarios y Balances.

Quiero entonces dejar expresada mi opinión respecto de este tema, porque con relación a la representación societaria es que debemos tener este cuidado.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra la consejera Armella.

Sra. Armella.— Quiero felicitar al expositor, primero porque conoce muchísimo este tema, como tantos otros del derecho notarial, pero además porque ha desarrollado toda la temática con una enorme claridad.

Comparto mayoritariamente lo que ha dicho, pues creo que es la buena técnica y la buena senda de interpretación. No obstante, por supuesto hay matices que deben ser conversados en relación con tomas de posiciones distintas. Solamente voy a abarcar algunos puntuales de los que recuerdo de la exposición, que es importante determinarlos dado que nos acompañan muchas caras jóvenes y alumnos de la Universidad de Buenos Aires que se están formando para ser escribanos y esto les puede dar un panorama respecto de las distintas opiniones que hay sobre ciertos temas de derecho que no surgen con claridad de la legislación, o en los que la norma fue superada por las necesidades del tráfico negocial.

El tema más apasionante es el de las sociedades, que voy a dejar para después, pero me parece importante puntualizar lo que Jaime Giralt Font determinó respecto a las representaciones de los consorcios. Éste es un gran tema en el tráfico negocial actual, porque aún hoy no se entiende qué es la designación por escritura pública.

La designación por escritura pública significa que participe un escribano en la Asamblea y que ésta pueda permitir que el instrumento público —escritura pública— sea suscrito u otorgado por todos aquellos que, justificando su calidad de consorcistas, asistan y conformen el quórum y las mayorías necesarias. Pero hay cierta práctica que entiende que realizar una escritura-acta de transcripción de la Asamblea con la suscripción de dos de los consorcistas sería suficiente como para estar legitimando esta existencia de la designación por escritura pública.

Creo que Giralt Font está en la excelente senda de interpretación que sostiene que todos deben suscribir esa escritura. Eso es lo que surge de la interpretación del artículo 9° de la ley 13512, que a veces es impracticable, porque sabemos bien cómo se manejan los consorcios, donde hay una falta de participación en las asambleas, las que en muchas oportunidades deben ser convocadas judicialmente.

En el derecho proyectado, con muy buen criterio, esto se modifica y se dice que la protocolización del acta de Asamblea en la que se designa al adminis-

trador es suficiente para justificar la legitimación de ese representante legal. La nueva norma se adhiere a una realidad social, porque hoy es impracticable llegar a la designación por escritura pública y es por eso que los jueces, frente a una falta de legitimación y a una posibilidad ratificatoria posterior, han determinado que si el representante del consorcio está demandando a un consorcista, por la teoría de los propios actos, éste no podría evitarlo.

Respecto a los títulos habilitantes de las sociedades, no vamos a complicarnos con las sociedades extranjeras. Pensemos en una sociedad que tiene su domicilio en una provincia con desgravación impositiva o en la propia provincia de Buenos Aires. También allí hay que analizar qué es lo legal, cuál es la práctica y lo que el requirente a veces impone, y hasta qué medida el escribano que autoriza el acto tiene que doblegarse frente a las exigencias de un tráfico, o cuando el representante de la sociedad dice que se olvidó un libro, o que éste se encuentra en otro lado.

Frente a la determinación de la capacidad de esta persona jurídica tan vinculada a la actividad notarial en el tráfico negocial, creo que es fundamental que se justifique la existencia con los títulos originales, y que los libros de actas sean calificados también en original. En la práctica, quienes ejercemos la profesión sabemos que los órganos de representación son un tanto traviesos: mantienen los libros con las actas atrasadas calculando las fojas que necesitarán. ¿Un notario estaría realizando mal su tarea si certificara la fotocopia de una hoja del libro y no advirtiera si hay blancos en las hojas anteriores? Recuerdo la exposición del doctor Benseñor, quien dijo que todas las hojas en blanco deberían ser cruzadas con línea contable. Inmediatamente pensé que el requirente tomaría del cuello al escribano para asesinarlo. Más vale decirle que llene el libro y después vuelva.

Hace muy poco he visto en una consulta una certificación en La Plata de un acta de un libro que está en un juzgado penal en Dolores. Esto significa que una fotocopia certificada de un libro no da ninguna garantía, pero sí tenemos que pensar en la posibilidad de los certificados. Éste es un tema notarial no muy investigado, en el que hizo algunas incursiones el doctor Pelosi. Allí vemos lo que es la certificación, que es la atestación de que es fotocopia del original que estoy viendo, mientras que en la calificación a través de un certificado manifiesto que esos libros son llevados en legal forma; en consecuencia, no solamente estoy emitiendo el juicio de que esa acta es exactamente igual a la que figura en el libro sino que le doy la fuerza de que éste es llevado en legal forma. Esto es lo que nos preocupa porque a través de nuestra actividad debemos tender a lograr el valor de seguridad jurídica.

Habría otros aspectos para analizar, pero me preocupa la buena fe del adquirente cuando no puede hacer el estudio del título que le están otorgando. No puede hacer el estudio del título porque lo están otorgando allí mismo, pero cuidado porque la jurisprudencia es abundantísima con relación a determinar que la buena fe del adquirente es buena fe diligencia y esto aligera la culpa del escribano cuando éste no califica bien la legitimación que está determinando el vendedor. Si el apoderado judicial del vendedor ha vendido el in-

mueble, la jurisprudencia ha calificado con culpa concurrente al notario y al adquirente que no tuvo la diligencia de verificar la extensión de las facultades del apoderado.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el consejero Carminio Castagno.

Sr. Carminio Castagno.— Primero quiero felicitarlo –aunque no coincide en algunos puntos con lo que ha expresado– a Jaime Giral, y de esa forma retribuyo lo de “Carminio” solo. (*Risas.*)

Quiero ante todo señalar dos cosas. Respecto de lo que dijo el consejero Aramouni, tengo escrito, anotando el fallo Ayaza, que la voluntad societaria toma forma en el acta del libro, y que un acta de comprobación notarial, que es fehaciente –a diferencia del libro, que no lo es–, no sustituye la voluntad societaria. Es cierto que yo no soy un oráculo jurídico, pero ese tema al menos lo tenía claro desde hace muchos años.

En segundo lugar, con respecto a la buena fe diligencia, la buena fe creencia, la mala fe y todo lo demás, espero que algún día, con fundamentos y no con votaciones –porque sabemos que esto no es una cinchada, y que haya 340 personas de un lado y 2 o 1 del otro no significa nada–, alguien me demuestre que estoy equivocado. Yo he escrito al respecto en “Estudio de títulos y responsabilidad notarial”, haciendo ver que el artículo 1051 del Código Civil hay que hacerlo jugar no con el 1198 sino con el 3430. Alguna vez espero que alguien me demuestre que no es así.

Y para volver al artículo 1003, es interesante empezar a leerlo. Es notable cómo los artículos de los códigos son leídos por unos de una forma y por otros de otra forma.

Lo primero que hay que establecer es que el escribano –o notario– debe expresar que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes. Quiero decir que yo no tengo que andar enlazando otorgantes y torturándolos –dentro de lo que permiten las declaraciones de derechos humanos (*Risas.*)– a punto tal de extraerles con sangre lo que tienen que traer. Primero, él es el que se legitima. Por otro lado, en el caso de que me traiga el libro y me diga “acá está el acta”, no tengo por qué escudriñar hacia atrás, hacia adelante, hacia los costados ni mirar el libro de canto, porque si bien San Pablo ponderó a los cristianos de Tesalónica que escudriñaban las escrituras, me parece que esta tarea no cuenta en este caso.

En el seno de la Academia –al menos en algunos seminarios, aunque no se trataba de un miembro de número– he escuchado el tema de que el artículo 58 legitima para todo lo que no sea absoluta o notoriamente extraño al objeto social, por lo cual en los actos escriturarios no es menester el acta, etcétera, mientras no esté notoriamente ubicado fuera del objeto social. Me parece que esto no se puede aplicar en materia de actos notariales. En un espléndido trabajo de hace muchísimos años, se señalaba que el acto de representación podría no estar a cargo del órgano representativo, en referencia a los actos habi-

tuales que hacen a la efectiva actividad empresarial. Nadie podría ir a comprar a la Ferretería Francesa cuatro clavos y pedir que el presidente de la sociedad anónima venga en persona a vendérselos. Pero una cosa es una melena hasta la cintura y otra cosa es tan calvo que se le vean los sesos.

Así como no participo de que a una escritura pueda comparecer cualquiera, aunque no sea el presidente ni un mandatario, o que concurra el mismo dependiente de la Ferretería Francesa a vender un inmueble, tampoco creo que el artículo 58 de la Ley de Sociedades se pueda aplicar sin más para cubrir el acto, porque creo que debo analizar la legitimación.

Pasemos a la segunda parte del artículo 1003. Establece que se presentarán los documentos habilitantes, que el escribano anexará a su protocolo. Esto es verdaderamente clarificador. Lo que se ha denominado “original” es una forma muy original de llamar así a algo que no es original. Se trata de establecer qué es lo que hay que anexar. Porque el precepto es categórico: lo que se presenta o exhibe debe poder anexarse, aunque luego tenga que ser devuelto para ulteriores exhibiciones (como la copia de un poder general, utilizando el ejemplo que brinda la norma). Yo creo que es el documento que prueba la existencia del original y además lo subroga en su eficacia, distinción que he hecho hace bastantes años también, que se recepta en el Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales pero que no fue receptado por decisión mayoritaria de los miembros de la Academia en el estudio del nuevo Proyecto de Código Civil, ya que se dijo que no importaba aquello de que todas las copias –incluidas las simples– prueban, pero solamente la primera o ulterior subroga en su eficacia a la matriz.

Entonces, en este tema no hay problema. En cuanto se trata del protocolo, es la primera o ulterior copia lo que debe presentar.

¿Y qué ocurre cuando se trata del libro de actas de una sociedad o de una persona jurídica colectiva? Ahí ya no somos tan coherentes. Se reconoce que no se puede anexar al protocolo el Libro de Actas, pero se exige que lo que se exhiba sea el Libro de Actas, aunque el artículo 1003 dice que “expresará que se le han exhibido los documentos habilitantes, que anexará a su protocolo”. Hay que tener cuidado, porque también las actas del libro tienen un documento que prueba su existencia y que las subroga, y que aunque no nos guste, es la copia que –aunque no sea fehaciente– expiden de esa acta los órganos de la propia sociedad. No sé qué ocurrirá en la Capital Federal, pero la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas en Entre Ríos exige la copia del acta de la asamblea firmada por el presidente y el secretario, por ejemplo, de una asociación.

Repito que eso no es fehaciente, como tampoco lo es el acta que está en el libro, pero del mismo modo en que el acta que está en el libro es manifestación de la voluntad societaria y no lo es el documento fehaciente escritura o acta de comprobación de la asamblea, las copias de los libros sociales expedidas por los órganos societarios legitimados para ello prueban y tienen eficacia subrogatoria. Al respecto, el artículo 249 de la Ley de Sociedades establece que

cualquier accionista puede solicitar, a su costa, copia firmada del acta, y la copia está firmada generalmente por el presidente y algún otro director.

Entonces, lo que la autoridad de control de las personas jurídicas colectivas exige, al menos en Entre Ríos, es la copia expedida por autoridad societaria.

¿Adónde apunto? Entiendo que es necesario documento fehaciente, pero no original. Y si yo admito una copia de una escritura que prueba como el original y la subroga, debo admitir una copia fehaciente de las actas societarias. La imposibilidad de exhibir el libro es a veces la negativa de una sociedad como Bunge & Born, cuyos libros no se los dejan ver ni a la mamá de Bunge ni a la abuela de Born. (*Risas.*) En consecuencia, están en una bóveda sellada y no se los muestran a nadie. Sabemos que los escribanos no tenemos “clientes”, algunos porque no trabajan y otros porque somos funcionarios públicos y, en consecuencia, no tenemos clientela, del mismo modo que no la tiene un juez, más allá de que haya litigantes que siempre van al mismo juzgado; no son clientes sino usuarios frecuentes del servicio. Cuando los juzgados entran en turno y no se sortea la causa, justamente en el turno entra el abogado usuario frecuente de los servicios de ese juzgado. Al menos en Paraná ocurría.

Entonces, creo que no es desatinado en el Proyecto de nuevo Código Civil sustituir “original”, ya que está visto que el original nunca podrá anexarse, por “documento fehaciente”. Si mantenemos el mismo criterio para distinguir el protocolo –que es el original– de la copia –que es lo que se puede anexar–, todos tendrán que coincidir conmigo en que el original –que es el libro– jamás podrá anexarse, por lo cual lo que se requiere es una copia.

Estoy de acuerdo en que el certificado notarial pueda ser el documento que legitima, no diría al representante de la sociedad sino al órgano societario, salvo que se trate de un mandato o de mandatarios.

Sra. coordinadora (Acquarone).– Tiene la palabra el consejero D’Alessio.

Sr. D’Alessio.– Coincido con el expositor en todo y quisiera recalcar un aspecto pragmático.

Con respecto a la representación voluntaria, se coincidió en la necesidad de la exhibición del testimonio de la escritura de poder, porque todos tenemos claro que los regímenes del mandato, la revocación y la responsabilidad del mandato aparente en el Código Civil son coherentes. Esto nos permitió prescindir de los registros de mandato y de revocatoria de mandatos, y aun oponernos a ellos, porque pensamos que el sistema de que aquel que actúa con el testimonio en la mano ejercita representación o produce sus efectos es eficaz. Si aceptamos esto, es indispensable que sólo podamos tener a la vista el testimonio del poder.

Pero el mismo sentido dinámico de la representación lo tiene la representación orgánica. ¿Qué modo tenemos, si nos exhiben una fotocopia expedida por otro colega hace una semana o un mes, o un certificado notarial como al que aludía la consejera Armella, de determinar si en el día de ayer no fue ele-

gido un nuevo órgano representativo de la sociedad? ¿Cómo sabemos si el que era presidente el 15 de marzo ya no lo es el 5 de abril? El único modo que tenemos de saberlo es teniendo a la vista el libro original.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el consejero Cursack.

Sr. Cursack.— Creo que el artículo 1003 más que referirse a la calificación de las representaciones convencionales o legales se refiere a un procedimiento notarial de qué es lo que se agrega al protocolo cuando se actúa con representación, y da reglas precisas. Cuando esta representación está acreditada con documentos públicos, creo que no hay mayores divergencias. El problema se plantea concretamente cuando la representación es orgánica y se basa en documentos privados, ya que por más certificación que haya ello no convierte al instrumento privado de donde surge esta representación en instrumento público. En esto estamos todos de acuerdo.

Donde se plantea la divergencia es frente al deber funcional de exhibir los libros, si este deber funcional no queda superado por la presentación del documento privado expedido por quien corresponda y debidamente certificado por un escribano a través del certificado notarial de copia y firma, o lo que la Academia Nacional del Notariado por unanimidad resolvió en el Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales, que esto sería el caso de testimonio por exhibición y son traslados notariales que merecen la misma fe que los originales en el tráfico jurídico.

Frente a esta realidad, me vuelco por el criterio de Carminio, y lo he sostenido en la Asamblea: no creo que un documento presentado en estas condiciones, más allá de las calificaciones jurídicas, que es un problema específico de cada escribano, no está regulado en el artículo 1003 del Código Civil.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el señor presidente de la Academia Nacional del Notariado, consejero Natalio Etchegaray.

Sr. Etchegaray.— Cristina Armella habló de la gente joven y de los escribanos que están de la segunda fila para atrás. De un lado estamos los escribanos que somos de la Academia y que debatimos estos temas. Ésta es una reunión de la Academia Nacional del Notariado y como Presidente de este cuerpo me felicito por la posibilidad de esta conversación ordenada que creo es muy útil. Pero tampoco quiero entrar en un aspecto totalmente doctrinario.

La realidad de hace treinta años la tenemos en ese trabajo de la época; treinta años después, seguimos discutiendo lo mismo. ¿No avanzó la forma? ¿No avanzó el derecho? Estoy totalmente de acuerdo con Jaime Giralt Font, porque creo que él dio la solución. Si él, que este tema lo conoce, lo trabajó y lo hemos conversado, admite que el traslado notarial, la certificación de los libros de una sociedad de fuera del país sirve, ¿por qué no sirve para los libros del país?

Queda por discutir si es suficiente el traslado notarial, el certificado, o es imprescindible que el escribano diga que lo tiene a la vista y lo documente en acta. Creo que esa discusión también puede ser ociosa: ¿hay documentos notariales de primera y de segunda?, ¿por qué pensamos que el escribano que certifica una copia no ve lo que hay en el libro diez hojas antes? Y el que certifica por transcripción completa en el protocolo, ¿ve si hay diez hojas en blanco antes? ¿Por qué va a trabajar con menos responsabilidad cuando certifica textualmente una copia que cuando transcribe un acta en el protocolo? ¿Cuándo tiene que constatar si las hojas anteriores están o no en blanco?

El derecho avanza y no debe haber un fundamentalismo de las formas que coloque al escribano en una posición retrógrada. Alguna vez hemos discutido: ¿para el boleto de compraventa no hace falta el acta autorizativa del Directorio y para la escritura, sí? No es así, el acta hace falta también para el boleto. Si como escribano intervengo en la firma de un boleto, no puedo tener menos exigencias que para la escritura, porque el comprador ya está pagando el 30 por ciento. Por ejemplo, el estudio de títulos no es sólo para la escritura, también lo es para el boleto. Durante muchos años se ha dicho que una cosa es la intervención en la escritura y otra en el documento privado. No es así, la responsabilidad del notario es tratar que los negocios se concreten en un marco legal. No hay razones de “buena práctica”, sino de práctica legal. No es el caso de que la práctica, cuando es cuestionada, resulte ser una mera rutina y no tenga fundamento legal.

Creo que esta charla ha sido muy importante, porque he escuchado decir a Jaime que el traslado notarial suplanta la presentación del libro, que es como yo pienso. No solamente Bunge & Born, el 90 por ciento de las sociedades pueden tener una sede a la que acceda un escribano de la Capital Federal o Gran Buenos Aires, pero no tenemos acceso a las de Salta; a su vez: ¿qué acceso tiene el escribano de Salta a las sociedades de la Capital Federal?

Creo que el derecho debe avanzar. No estoy en contra de las reformas al Código; pero en la última se está pidiendo a los escribanos que tengan el original a la vista, es decir, no se innova después de 130 años, sin embargo, unos cuantos artículos después se descubre que la realidad de la propiedad horizontal es distinta de la prevista en la ley –por ejemplo en la designación del Administrador– y entonces se adecua a la realidad.

Por lo demás, la exposición de Jaime Giralt Font me parece perfecta. Solamente me quedó una duda en relación con su manifestación respecto del documento habilitante del asentimiento.

Sr. Giralt Font. – Dije que completaba la eficacia del acto, con relación a que la ley lo requiere, pero que no es un documento habilitante y, en consecuencia, no hay obligación de delegar.

Sr. Etchegaray. – No completa la escritura; es algo que hace a la eficacia del acto.

Además, hay una cosa muy importante: ¿qué defecto tiene la escritura que

no tiene el documento habilitante? Esto no es para que los escribanos jóvenes crean que tienen que hacer cualquier cosa. El Código ya avanzó y le quitó la nulidad a la falta de agregación de la transcripción y de la presentación de la documentación, siempre que ésta exista.

Creo que el gran avance de esta charla es el reconocimiento de Jaime Giralt Font al traslado notarial. Creo que sobre eso debemos trabajar para que ese traslado notarial nos satisfaga a todos, incluso a los que dicen que la fotocopia no sirve, que en todo caso lo discutiremos.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el escribano Rubén Lamber.

Sr. Lamber.— Voy a tratar de sintetizar algo que está relacionado con la teoría de la representación.

Cuando hablamos en estos casos de si una persona está legitimada, estamos hablando del representante pero, en realidad, de lo que tendríamos que hablar es del poder del representante. Eso es lo que tiene que acreditar el escribano: que tiene poder. Si es una representación voluntaria, evidentemente el poder está dado por el *dominus negotii*, que es el que está dando la representación. Si no es así, no hay una manifestación de voluntad, como en la representación legal, en la cual los poderes están creados en relación con la función. Un padre que está en ejercicio de la patria potestad tiene la representación legal del menor, pero la tiene y la puede ejercer porque la ley le ha dado el poder, que es la herramienta jurídica de carácter instrumental por la cual puede ejercer la representación del hijo.

En el caso de la representación voluntaria, es evidente que hay un documento escrito, como es el instrumento poder otorgado normalmente por escritura pública o, en otros casos, cuando no se requiere la escritura pública, por el instrumento que lo contenga. En una cesión de cuotas sociales no es exigida la escritura pública, y bien podría un instrumento privado contener esa representación. Sería válido de esa forma, porque es el instrumento que contiene el poder, y el poder produce el traslado de la representación.

Tengamos en cuenta que, en principio, la declaración de voluntad de las partes involucra al que la hace. Normalmente, la persona hace declaraciones para producir una modificación, adquisición, transformación o extinción de derechos y obligaciones, y cuando alguien declara se entiende que lo hace en ese sentido, atribuyéndose a él la declaración. Para que sea distinto se necesita una declaración expresa o se necesita que la ley le atribuya ese carácter. Ése es el poder. Entonces, cuando hablamos de la legitimación, a través de la teoría de la representación, estamos hablando de la necesidad del poder. En la representación voluntaria existe el documento escrito y, entonces, para su vigencia pedimos tenerlo en la mano, que se exhiba, porque se está acreditando que no fue revocado. Pero en la representación legal no vamos a poder pedir un documento escrito. La designación del padre no existe en un documento es-

crito; la acreditación del parentesco existe a través de una partida, pero eso nada tiene que ver con el poder, porque el poder lo dio la ley.

Ahora, cuando se trata de una representación societaria, que se ha dado en una forma híbrida, yo entiendo que en realidad el poder sigue siendo legal. La sociedad existe y, como persona jurídica, tiene que tener, por su función, representación. Entonces, la ley le da el poder igual que al padre; si no, no podría subsistir la sociedad. Lo que hace la sociedad es ir cambiando el ejercicio de ese poder, a través de determinadas personas. El poder lo tiene la sociedad, pero lo que van cambiando son las personas, o incluso pueden ir cambiando, dentro del estatuto, las facultades. Y eso no es el poder sino la extensión de facultades que puede tener el representante.

Entonces, cuando se presenta el Estatuto de una sociedad, el escribano no tiene por qué tener a la vista el estatuto original, porque eso no significa que alguien tenga o no poder. La sociedad existe porque fue autorizada como tal, porque tiene la inscripción y está constituida legalmente. Por lo tanto, tiene poder porque el poder se lo dio la ley. Entonces, que yo tenga un estatuto o una copia certificada no va a cambiar la naturaleza de la función de la sociedad ni el poder que ya tiene la sociedad para actuar en la vida civil, comercial o la que fuere.

Cuando se necesita un acta –por ejemplo, para designar directores–, ésta se hace a través de un libro. Pero eso tampoco es el poder; es la precisión de quiénes van a ejercer los poderes que se le confiaron a la sociedad a través de la función. Entonces, de ninguna manera puedo pensar que yo tengo que tener el libro a la vista para saber si fue revocado o no, porque justamente la sociedad tiene una apariencia jurídica en la cual nosotros tenemos que fundarnos y tenemos que confiar, ya que es la única forma de vivir esta vida jurídica sin sinsabores ni inquietudes. Si yo no creo en la certificación que hace un escribano de un acta ni creo en la declaración del presidente de la sociedad en cuanto a que la representación que le dio la sociedad a través de ese poder está vigente, entonces no tendría que creer tampoco en las firmas puestas en un acta de un libro porque no están certificadas por ningún escribano. El acta en sí, el libro, crea una apariencia jurídica como es la de que está operando la sociedad regularmente. Por eso me parece sano mirar el libro cuando uno lo tiene a la vista. Pero si uno no lo tiene a la vista y otro lo certifica, es este escribano el que va a cumplir esa función, y al certificar el acta está certificando la regularidad en el funcionamiento del libro, y con eso es suficiente. Fíjense lo incoherente que sería pedir el libro para estar seguro de que está vigente la representación: si tuviéramos el libro exactamente en el momento del acto, la sociedad no podría realizar ningún otro acto jurídico simultáneo ni podría estar operando en su provincia, y hay empresas que operan constantemente con licitaciones y otro tipo de presentaciones. Sería lo mismo que crear una imposibilidad jurídica. Creo que para eso se creó la teoría de la apariencia: para creer primero en la declaración del apoderado, como lo dice el propio Código Civil al sostener que el apoderado está manifestando que está vigente la representación. Y si no está vigente porque el poder le fue revocado, el Código define la apariencia ju-

rídica en el sentido de que esa declaración es válida (1964, 1967 y concordantes del CC). En todo caso, esa persona será responsable por mentir o eludir la declaración, pero no por eso se puede decir que esa apariencia sea distinta de la que surge de los libros sociales.

En cuanto al consorcio, quisiera hacer un simple agregado. Creo que el consorcio también tiene una representación legal, porque a pesar de que el reglamento de copropiedad es convencional, es la ley de propiedad horizontal la que otorga la representación al administrador designado.

Por lo tanto, si bien es cierto que la modificación del reglamento y la designación del administrador tienen que ser formalizadas por escritura pública, no tenemos que olvidar que no es la escritura pública de todos los integrantes del consorcio sino de los que están presentes en la Asamblea y votan por mayoría. Si se necesitan dos tercios de la votación, será una decisión mayoritaria de la asamblea y no de todos los integrantes del consorcio. Esa decisión, firmada en escritura pública por los dos tercios, impondría su obligación a los demás consorcistas que no participaron. Pero estamos hablando de una decisión mayoritaria y no de una decisión individual. Me parece que es descolocado pretender atribuir esa escritura pública, aunque sea seguro, en un acta de consorcio donde comparezca la mayoría y no aceptar, por ejemplo, el mismo sentido del libro donde está volcada un acta y donde firman el presidente, el secretario, el vicepresidente o quien fuera, porque ésa es la realidad. No se trata de una voluntad individual sino de una representación legal manifestada a través de una asamblea pública.

Discrepo en eso del consejero Giralt Font, en cuanto a que no podemos estar atribuyendo la obligatoriedad de tener los libros a la vista, porque es casi de cumplimiento imposible, pero fundamentalmente porque choca con los principios de la teoría de la representación.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el consejero Horacio Pelosi.

Sr. Pelosi.— Mis felicitaciones y mi adhesión a la exposición de Jaime Giralt Font.

Yo sólo voy a tocar muy por encima algunos de los varios puntos a los que se han referido algunos de los consejeros académicos que me han precedido en el uso de la palabra. Si a alguno no he interpretado bien, le ruego me disculpe.

María Acquarone hizo una referencia a un juicio de legitimidad que tenía que hacer el escribano y me dio la sensación —puedo equivocarme— de que apuntaba a la convicción que tuviera el escribano, referida a los temas societarios, de que quien concurría a otorgar el acto era quien debía hacerlo. Repito, son sensaciones. La mía fue que era parecido al juicio que emitíamos respecto de la fe de conocimiento, que no tiene sustento documental alguno; en cambio, la representación debe tenerlo, tal como lo establece el artículo 1003.

Haciendo referencia a la prescripción corta, artículo 3999, frente a docu-

mentación habilitante defectuosa, se habló del tema del estudio de títulos y la buena fe, y la teoría y jurisprudencia sobre el artículo 1051. La buena fe requerida por doctrina y jurisprudencia basada en el estudio de título con relación al artículo 1051, en mi modesta opinión, no tiene nada que ver con la buena fe requerida para que prospere la prescripción corta del artículo 3999, pues hay norma que presume la buena fe (art. 4008 CC). En este caso habría que probar lo contrario.

En cuanto a la exposición de Carminio Castagno, no tengo su elocuencia ni su ímpetu ni el gracejo de que goza, pero creo que en ese ímpetu parece olvidar lo que él mismo quiso recordar: el artículo 1003, que dice que hay que agregar. No vamos a agregar el libro ni nada por el estilo. Hay en el 1003 una defectuosa redacción, porque ni bien termina de decir que hay que agregar, dice cuándo no hay que agregar, y dice que no hay que agregar el libro ni el poder general ni el estatuto ni el contrato de la SRL, etcétera. O sea que el 1003 tiene todo bien previsto, aunque a lo mejor la redacción debió ser otra.

Respecto de la teoría de la apariencia, creo que en modo alguno está vinculada con el artículo 1003. No vamos a entrar ahora a discutir la teoría de la apariencia jurídica, pero no tiene gran recepción en nuestra legislación. En doctrina española podemos encontrar muchos argumentos y un gran desarrollo. León Hirsch, miembro de esta Academia, expuso aquí su conferencia denominada “Introducción a la teoría de la apariencia”, que en mi opinión fue muy bien desarrollada. Todo lo que estamos discutiendo está basado en una norma legal, que no exige apariencia de ninguna naturaleza, que exige presentación de documentación, que muchas veces nos resulta difícil cumplir. Entonces lleguemos a la conclusión de que es difícil conseguirlo, pero no por eso tenemos que estar violentando el Código Civil ni haciéndole querer decir lo que no dice.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el consejero Giral Font.

Sr. Giral Font.— Después de escuchar las distintas opiniones que se han vertido, todos me han dado la razón: evidentemente no estamos todos de acuerdo, como anticipé al comienzo.

Le agradezco a Pelosi porque me ha ahorrado parte de las respuestas que quedaban pendientes a los comentarios. Cuando María Acquarone expresó que el escribano debía llegar a la convicción de que la representación o la legitimación era la correcta, automáticamente pensé en la fe de conocimiento. Pero no es que yo tenga que convencerme a mí mismo de que el representante está legitimado; es el representante el que tiene que acreditar con documentos que la representación que invoca es la que corresponde. No es un problema de convicción sino de acreditación con documentos.

Antes de seguir respondiendo quiero hacer una aclaración: no sé si por suerte o por desgracia, como consecuencia de ser Asesor Jurídico Notarial del Colegio de Escribanos, me toca ir a los juzgados civiles, de instrucción, penal

económico, del trabajo, cuando los jueces precisan informes de tipo pericial, no obstante llamarlos declaración testimonial. Creo que es importante que sepan que en los juzgados de instrucción –el miércoles tengo que ir a asesorar a un juez sobre seis escrituras– no menos del 30 por ciento de los casos se refieren a sustitución de personas; otro 30 por ciento a las escrituras que se hicieron sobre la base de fotocopias certificadas de actas de libros que no existen, y de contratos sociales que no existen, y de estatutos que no existen. Antes, cuando nadie dudaba y cuando Bunge & Born no había sellado las puertas de su tesoro, todo el mundo traía sus libros. Lo que ocurre es que ahora Bunge & Born y los bancos se han transformado en los que imponen la forma de trabajar a los escribanos. Si un escribano no se adapta a ello, le dicen que como hay otro escribano que lo hace, si no lo quiere hacer van con aquél. Entonces, el problema es de los escribanos no de las empresas. Así como para la empresa constructora su negocio es la construcción, para la buena realización de su negocio tiene otras obligaciones que cumplir: pagar aportes previsionales de sus empleados, pagar el flete de los camiones y llevar los libros de actas a la escribanía. Lo que ocurre es que lo que ha cambiado es la situación jurídica, social, económica y, si quieren, psicológica. Ahora el argumento no es el documento que subroga al original, sino que hay otro escribano que lo hace y trae menos problemas. Entonces, está en nosotros cumplir la ley como debe ser cumplida.

Reitero que no menos del 30 por ciento de los supuestos en que tengo que concurrir a los juzgados de instrucción es por ese motivo. Además, los escribanos lo dicen en la escritura y eso es lo que llama la atención de los jueces. En efecto, dicen que lo que han tenido a la vista es copia certificada del documento habilitante, y no el documento habilitante en sí.

Alguien preguntó recién si no podemos confiar en los escribanos. Yo tengo mis reservas, en primer lugar, acerca de si realmente son escribanos, porque la experiencia enseña que en muchos casos los sellos son parecidos a los de los escribanos, la firma es a veces parecida, pero en muchos casos nada tienen que ver.

Estoy de acuerdo con lo que manifestó el consejero Aramouni respecto del acta de asamblea. El lugar que deben tener las actas no es el protocolo ni mucho menos el acta extraprotocolar. La ley es muy clara en este sentido, lo que no obsta a que en una situación de excepción, realmente extraordinaria, no pudiendo contar con otros libros rubricados donde poder hacer las actas, se pueda recurrir a esto, en la medida en que lo primero que se haga cuando se repongan los libros sea transcribir el acta notarial, porque esa acta tiene que estar en el libro...

Sr. Etchegaray. – ¿Pero qué se gana con transcribirla si ya usaron la notarial?

Sr. Giralt Font. – Estoy diciendo el procedimiento que debería seguir la sociedad. Aclaro que comparto el criterio del consejero Aramouni.

Estoy de acuerdo –esto es un reconocimiento al preciosismo jurídico de José Carlos Carminio Castagno, “Caco” para sus amigos– en cuanto a que la expresión correcta no es “el original” sino “el documento que subroga al original con sus mismos efectos”, salvo discordancia que pudiera haber entre la matriz y la copia autorizada.

En cuanto al traslado notarial, es decir, el testimonio notarial, en un léxico ortodoxamente instrumental, el testimonio es copia de la copia. Lo que todo el mundo llama “testimonio de la escritura” no es testimonio sino la copia a la que se refiere el artículo 1006 y concordantes del Código Civil. Lo de “testimonio” es una expresión vernácula que poco técnicamente intenta subrogar a la expresión “copia autenticada” o “copia auténtica”. El testimonio es copia de la copia. Lo que vendría a ser la copia certificada de la copia auténtica es un testimonio.

El escribano Natalio Etchegaray preguntó también qué pasa cuando falta la documentación habilitante. Pasa lo mismo que cuando falta la fe de conocimiento, porque también es obligatorio darla, así como el estado de familia de los comparecientes y la vecindad. Y por esta circunstancia la escritura no es nula; lo que pasa es que podrá llegar a ser observable el título. Yo puedo tener mis reservas de que el dominio haya quedado perfectamente transmitido, si una persona no pudo acreditar que es el representante de la sociedad. Entonces, el título será observable y habrá que subsanarlo.

La diferencia con lo que se comentó de la prescripción corta tiene que ver con aquellos supuestos en los que han transcurrido más de diez años, pero si no han transcurrido los diez años, evidentemente el título es observable como lo es cuando falta el asentimiento. La escritura de compraventa no es nula porque falte el asentimiento. Distinto sería que faltara la firma del cónyuge que aparece compareciendo y no firma, pero este tema de las nulidades parciales por falta de firma no lo vamos a entrar a analizar ahora.

En cuanto al agregado hecho por el escribano Lamber respecto de la designación del administrador del consorcio, si existen dificultades muchas veces insalvables para juntar a la gente o conseguir la mayoría en un edificio de ocho unidades, imagínense que en un consorcio donde hay 269 cocheras, 96 unidades de vivienda y 4 locales de comercio ello es imposible, salvo que en el reglamento se haya tenido la previsión de establecer que la adquisición por cualquier título de cualquiera de las unidades que integran el inmueble implica la aceptación del reglamento y la ratificación de los poderes que recíprocamente se dan los propietarios para que dos o tres de ellos –con el administrador, o con la combinación que quieran hacer–, recíprocamente poderdantes y apoderados, puedan formalizar en escritura las decisiones asamblearias o de los órganos que correspondan cuando ésa deba ser la forma que requiera el acto. En ese supuesto, con que vayan dos o tres personas sería suficiente. El poder ha sido ratificado en escritura por el solo hecho de la adquisición de cualquiera de las unidades, pero hay que tener la previsión de colocar esa cláusula en el reglamento.

El resto de las preguntas fueron contestadas por Horacio Pelosi. Quedan pendientes las que quieran hacer cualesquiera de los asistentes.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Aclaro que estamos excedidos en la hora.

Participante.— Cuando requiere nuestra intervención una sociedad extranjera, por ejemplo, de Islas Vírgenes, normalmente ésta, en su sede, no registra en un libro la voluntad societaria de los órganos de representación y gobierno, sino que lo hace en hojas móviles, y las traen y las presentan en un segundo ejemplar de una supuesta acta de Directorio. Traen el acta de Directorio en su original, firmada por los directores, con la firma autenticada, legalizada por el consulado, y con todos los requisitos cumplidos, incluso los dispuestos por la Convención de La Haya, si el país la ha suscripto. Esta segunda acta, acta paralela o reiteración de acta, ¿cómo podría ser calificada?

Sr. Giralt Font.— Si están las firmas auténticas, es un documento original. Sería un traslado de otro documento autónomo.

Cabe aclarar que la forma la determina la ley del lugar de otorgamiento. Si esta forma es la que corresponde en el lugar de su otorgamiento, hay intervención notarial que hace presumir el cumplimiento de las formas y están las legalizaciones que corresponden, en principio debería ser aceptado. Éste es un problema casuístico. Habría que ver el documento.

Antes de venir a este salón estuve analizando un problema parecido. Mañana tengo que enviar un fax a un notario de Chile para ver si la copia autenticada de la escritura lo es o no, porque no la expiden como nosotros. No puedo saber si es una copia simple certificada o una copia auténtica de la escritura matriz, y por eso tengo que llamar a un escribano de Chile para que me explique cómo obtienen las copias. Esto depende del país de donde viene el documento.

Participante.— Daría la sensación de que en la mayoría de los países las actas de las sociedades se vuelcan a libros, pero creo que es una de las tantas exigencias de un país periférico.

Sr. Giralt Font.— Eso depende de la legislación de cada país.

Sra. coordinadora (Acquarone).— Tiene la palabra el escribano Federico Ramos.

Sr. Ramos.— Sería conveniente que quedara claro que es una práctica viciosa y errónea que en el acta donde se resuelve el otorgamiento del acto se delegue la representación en un miembro del Directorio que no tiene la representación legal, con lo cual se estaría pretendiendo una modificación del Estatuto.

Con respecto a las sociedades extranjeras, comparto la exposición de Giralt Font, porque como no se conoce la legislación de todos los países, la legalización hace presumir el cumplimiento de todas las formalidades en el país de origen, como lo establece el Acuerdo sobre Poderes.

Sr. Giralt Font.— Pienso que es la intervención notarial la que hace presumir el cumplimiento de la legislación. De cualquier manera, la ley extranjera se prueba como un hecho. El tema de la forma de los documentos que vienen del exterior es materia de prueba. Nuestra legislación no se prueba, en cambio la extranjera se prueba como un hecho. Es un principio de Derecho Internacional.

Sra. coordinadora (Acquarone).— No habiendo más pedidos de palabra doy por levantada la reunión.

— *Con lo que terminó el acto.*