

# LA FE DE CONOCIMIENTO. EVOLUCION DE UN ANTIGUO CONCEPTO\*

Tribunal: Cámara Nacional Civil, Sala C.  
Autos: "Edificio Olazábal S.R.L. v. C., A. M."  
Fecha: 13 de abril de 2000.  
Publicado en: JA. N° 6219, 8-11-00.

## **FALLO:**

### **Escribanos: Responsabilidad - Fe de conocimiento - Segundo testimonio de escritura**

1. Si el oficial mayor de la escribanía verificó la identidad de los vendedores en la solicitud de segundo testimonio –coincidiendo los datos proporcionados con los exhibidos en los documentos de identidad– y el escribano se limitó a gestionar el segundo testimonio, no responde por la utilización fraudulenta del instrumento efectuada por quienes –con documentos apócrifos– sustituyeron a los verdaderos propietarios.

2. La fe de conocimiento exigida a los escribanos (Arts. 1001 y 1002 Código Civil) se ha transformado actualmente, en razón

## **NOTA A FALLO**

### **Hechos:**

Del relato de los hechos que originaron este pleito pueden distinguirse dos etapas.

En la primera, acuden a la escribanía del demandado, Not. C., con el objeto de obtener un segundo testimonio del inmueble porque habían extraviado el original, el señor R.V. y dos personas que le habían encomendado vender un terreno. Mediante la gestión realizada por C. se expidió el mencionado instrumento.

En la segunda etapa R.V, intermediario en la compraventa, contacta a los vendedores con la parte actora, quienes deciden adquirir el lote y designan a la escribana M.T.A. para otorgar la escritura traslativa de dominio. Esta realiza las diligencias tendientes a la tarea encomendada y se instrumenta la venta.

Luego de realizado el acto escriturario se descubre que los propietarios del inmueble vendido fueron sustituidos por dos personas con documentos de identidad apócrifos fingiendo ser aquéllos.

A efectos de determinar si el demandado es responsable profesionalmente por su participación en los hechos relatados, es que se interpone la demanda, por la parte actora, víctima de la defraudación explicada anteriormente.

\*Facsímil del artículo publicado en la *Revista Notarial* N° 942, pág. 643.

del anonimato que han generado las grandes ciudades, en fe de identidad o individualización.

3. La obligación del escribano de dar fe de conocimiento se refiere a las escrituras públicas, no siendo razonable su exigencia en el supuesto de expedición de segundo testimonio.

4. La existencia de dolo en quienes cometieron la defraudación exime de responsabilidad al escribano por interrumpir el nexo causal derivado de su intervención.

2ª Instancia. Buenos Aires, abril 13 de 2000. ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El Dr. *Posse Saguier* dijo:

1. La sentencia de primera instancia responsabilizó al escribano A. M. C. al entender que no cumplió con las medidas que le eran exigibles de acuerdo a su función para la obtención de un segundo testimonio del título de propiedad correspondiente a la finca de la calle Olazábal 1861, el que posteriormente fue utilizado en forma fraudulenta para realizar la venta del citado inmueble por dos personas que no eran los verdaderos titulares y lo

#### **Resolución:**

En primera instancia la sentencia responsabilizó al escribano A.M.C. al entender que no cumplió con las medidas que le eran exigidas de acuerdo a su función para la obtención de un segundo testimonio, el que posteriormente fue utilizado en forma fraudulenta para realizar la venta del citado inmueble.

El demandado se agravia, sosteniendo que el caso de autos se trata de una estafa perpetrada por dos personas de identidad desconocida y que por intermedio de R.V. venden a la actora un inmueble, cuya escritura traslativa de dominio fue otorgada, no obstante estar inhibido uno de sus titulares, por la escribana M.T.A.

La **Cámara Nacional Civil**, Sala C, resolvió, con el voto del Dr. Posse Saguier:

1. Si el oficial mayor de la escribanía verificó la identidad de los vendedores en la solicitud de segundo testimonio –coincidiendo los datos proporcionados con los exhibidos en los documentos de identidad– y el escribano se limitó a gestionar el segundo testimonio, **no responde por la utilización fraudulenta del instrumento efectuada por quienes –con documentos apócrifos– sustituyeron a los verdaderos propietarios.**

**2. La fe de conocimiento exigida a los escribanos (Arts. 1001 y 1002 del C.C.), se ha transformado actualmente, en razón del anonimato que han generado las grandes ciudades, en fe de identidad o individualización.**

3. La obligación del escribano de dar fe de conocimiento se refiere a las escrituras públicas, no siendo razonable su exigencia en el supuesto de expedición de segundo testimonio.

4. La existencia de dolo en quienes cometieron la defraudación exime de responsabilidad al escribano por interrumpir el nexo causal derivado de su intervención.

Por lo que resultó de la votación que instituye el acuerdo que antecede, se revocó el pronunciamiento apelado y, en consecuencia, se rechazó la demanda, imponiendo costas de ambas instancias a la parte vencida (Art. 68 del CPCCN). Firmado: Dr. Posse Saguier - Dr. José L. Galmarini. El Dr. Jorge H. Alterini no suscribe en razón de la excusación que formuló.

condenó a pagar a la actora la suma de \$ 71.000, con los intereses que prevé y las costas del juicio.

Contra dicho pronunciamiento expresa agravios el demandado a fs. 241/252, los que se responden a fs. 254/260.

2. El demandado se agravia porque la sentencia lo condenó sin una causa justificada, ya que sostiene que el caso de autos se trata de una estafa perpetrada por dos personas de identidad ahora desconocida y que por intermedio de R.V. venden a la actora un inmueble, cuya escritura traslativa de dominio fue otorgada no obstante estar inhibido uno de sus titulares por la escribana M. T. A. Agrega que el juez no ha analizado, amparándose en el principio de congruencia, la prueba que produjo respecto de la actuación de la mencionada escribana y que de ella surge una causa ajena que lo exime de responsabilidad. Centra sus quejas en la actuación de la escribana A., y aspira a que se revoque el fallo.

### Consideraciones

En principio, de acuerdo a los considerandos esgrimidos por el Dr. Posse Saguier con adhesión del Dr. Galmarini, no debe perderse de vista que el demandado no realizó la escritura traslativa de dominio, sino que la demandante designó, como compradora, a su notaria. La intervención del escribano demandado, sólo se limitó a gestionar el segundo testimonio.

Dadas las circunstancias reseñadas, era innecesario realizar otras diligencias tendientes a constatar la identidad de los comparecientes, ya que la exhibición del documento de identidad sobre el cual no pesaba una duda razonable y objetiva, es diligencia suficiente para acreditar la identidad del otorgante<sup>1</sup>.

Por otro lado, la fe de conocimiento que regula el C.C. en la norma ya citada, se refiere a las escrituras públicas, por lo que no parece razonable que para el cumplimiento de esta obligación se exijan los mismos recaudos que para la celebración de un acto de mayor trascendencia como es la escritura pública.

Con respecto al Vendedor, constaba una inhibición ordenada por el Juzgado de Instrucción N° 14, Sec. 141 que, si la escribana A. la hubiese advertido indudablemente la compraventa no se hubiera realizado, como tampoco la defraudación.

En razón de ello, el dolo en el accionar de los falsos vendedores y la inapropiada actuación profesional de la notaria, son causas que interrumpen el nexo de causalidad para poder imputar responsabilidad al demandado en el daño que ocasionó a los demandantes<sup>2</sup>.

### Análisis

Visto, la resolución emitida a lo largo de lo *ut supra* señalado, sin restarle su indiscutible relevancia, y realizando un paréntesis para explorar el concepto y sus definiciones vertidas, en este fallo de Cámara, es que realizamos el siguiente análisis.

Es cierto que en la actualidad, en razón del anonimato que han generado las grandes ciudades, resulta que los notarios tomamos contacto por primera vez con el interesado en el momento mismo de la celebración de un acto determinado.

<sup>1</sup> Conf. GIORDANO, Mónica y Ghersi, Carlos Alberto, *La tendencia jurisprudencial en la responsabilidad de los escribanos*, Revista del Notariado, 1993, pág. 1060.

<sup>2</sup> Considerandos redactados por el Dr. Fernando Posse Saguier, de acuerdo a su voto, con la adhesión del Dr. José L. Galmarini y la excusación formulada por el Dr. Jorge H. Alterini.

3. El apelante para eludir la responsabilidad imputada fundamenta sus agravios en la actuación que le cupo a la notaria que intervino en la celebración de la compraventa entre los actores y los falsos propietarios que enajenaron el inmueble.

Del relato de los hechos que originaron este pleito pueden distinguirse dos etapas. En la primera, acuden a la escribanía del demandado con el objeto de obtener un segundo testimonio del inmueble porque habían extraviado el original, el Sr. R. V. y dos personas que le habían encomendado vender un terreno. Mediante la gestión realizada por C. se expidió el mencionado instrumento.

En la segunda etapa, V., intermediario lo en la compraventa, contacta a los vendedores con la parte actora, quienes deciden adquirir el lote y designan a la escribana M. T. A. para otorgar la escritura traslativa de dominio. Esta realiza las diligencias tendientes a la tarea encomendada y se instrumenta la venta.

Luego de realizado el acto escriturario se descubre que los propietarios del inmueble vendido fueron sustituidos por dos personas con documentos de identidad apócrifos fingiendo ser aquéllos.

En la práctica, la fe de conocimiento se ha transformado en "*fe de identidad*" o "*fe de individualización*"<sup>3</sup>. El mismo fallo, acoge dentro de sus considerandos la transformación de este antiguo concepto, delimitando nuevos lineamientos como que es cierto que los documentos de identidad pueden o no ser suficientes, pero en el caso analizado, "*era innecesario realizar otras diligencias tendientes a constatar la identidad de los comparecientes, ya que la exhibición del documento de identidad sobre el cual no pesaba una duda razonable y objetiva, es diligencia suficiente para acreditar la identidad del otorgante*".

#### **Evolución jurisprudencial**

En un comienzo, los primeros fallos, reconocían que se configuraba el delito de falsedad ideológica en instrumento público si un escribano da fe de la identidad del compareciente sin conocerle ni cumplir los mínimos recaudos para identificarle<sup>4</sup>.

Básicamente, se reconocía en nuestros tribunales, que en virtud del Art. 1001 del C.C. los notarios deben dar fe de conocimiento de los otorgantes, y para los supuestos en que ello no sea posible el Art. 1002 brindaba su solución al prever la asistencia de dos testigos<sup>5</sup>.

La Cámara Nacional Civil, Sala D, en autos "*Bacigalupo de Cerletti y otro c/ Leone, Antonio y otros*"<sup>6</sup> resolvió en el año 1983, que "*...el profesional no ha de atenerse a un método rígido tendiente a 'conocer' o 'individualizar' al sujeto, sino que debe realizar un 'juicio de certeza' a esos efectos...*". Este, quizás, fue el primer fallo que en su contenido nombrara los conceptos "conocer" o "individualizar". Adelantado en su tiempo, fue un vestigio relevante de los posteriores pronunciamientos.

El primer hito jurisprudencial se manifestó en aquel recordado fallo en autos "*Anaeróbicos Argentinos SRL c/ Detry A. N.*"<sup>7</sup>, en el cual se reconocía que "*la convicción sobre la*

<sup>3</sup> Fallo objeto de análisis.

<sup>4</sup> C.N. Crim. y Correc. Sala V, mayo 31-1968. ED. 22.799.

<sup>5</sup> Fallo "*Staud, Teresa P. c/ Kahan José S. y otr.*". ED-104/98.

<sup>6</sup> REVISTA NOTARIAL Nº 869, pág. 1154.

<sup>7</sup> LL. 1984-D, pág. 4. C.N. Civ. Sala F de mayo 31-1984.

4. A efectos de determinar si el demandado es responsable profesionalmente por su participación en los hechos relatados, es menester analizar la sucesión de los hechos que derivaron en la defraudación de la que fue víctima la parte actora.

En principio, no debe perderse de vista que el demandado no realizó la escritura traslativa de dominio, sino que la demandante designó, como compradora, a su notaria.

La intervención de C., sólo se limitó a gestionar el segundo testimonio.

Se le imputa responsabilidad por no haber estado presente en el momento de certificación de firmas de los comparecientes, ya que la identidad de aquellos fue verificada por el oficial mayor de la escribanía, ante quien suscribieron la solicitud del segundo testimonio.

Estimo que, como se verá, la presencia del escribano, si bien es exigible por la naturaleza del acto, en el caso, hubiera sido irre-

*identidad de una persona se adquiere mediante la concurrencia de una serie o conjunto de hechos que razonablemente operan en el escribano llevarlo al convencimiento o certeza de que el sujeto instrumental es la persona que se individualiza". Es en este fallo, donde con claridad meridiana, el Dr. Beltrán, en su voto, introduce en gran parte los lineamientos que sustentarán las decisiones en posteriores conflictos, acentuando asimismo que "aunque el escribano recurra al control del Documento de Identidad que se le exhibe, para completar la formación de un juicio de conocimiento debe obtener su convicción íntima y racional... analizando... la totalidad de los elementos precisos y coherentes entre sí, con los cuales pueda formar un acabado juicio de certeza".*

En el comentado, se reconoce que el juicio de certeza, encontraría su anclaje en principio en el conocimiento personal, por ciencia propia del notario, y supletoriamente en la identificación mediante documentos y testigos de conocimiento.

Ello posteriormente fue reconocido en decisiones que determinaban que: "En nuestro Derecho positivo, y conforme a lo mencionado por el Art. 1001 del C.C., la legitimación de los intervinientes en el acto se funda en la fe de conocimiento que brinda el escribano y no en los documentos que lo acreditan. Por consiguiente la identidad de los otorgantes responde a un juicio emitido por el notario, en uso de su ciencia y en ejercicio de sus funciones que, mediante su conocimiento directo adquirió la firme convicción de que las personas son quienes pretenden ser"<sup>8</sup>.

La Cámara Civil y Comercial de la ciudad de Mar del Plata, ha resuelto que: "La certificación o dación de fe de conocimiento, ha de ser, más que un testimonio, la calificación o el juicio que el notario formula, o emite basado en una convicción racional que adquiere por los medios que estima adecuados, actuando con prudencia y cautela. Es un acto de ciencia propia del notario, que le permite la elección de los medios adecuados para llegar a la convicción y certeza sobre la identidad de los otorgantes"<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Cámara Nac. Com. Sala B, 29 de agosto 1988. Autos: "Weizman, Rubén c. Goedhart, Gerardo". LL. 1990-A, pág. 265.

<sup>9</sup> CCO101 -MP 75640 RSD-520-89 S 22-12-1989, Juez De Carli (SD). Autos: "Muñoz Aranzau c/La Valle, José María y otros s/Nulidad de Instrumento Público".

levante; ya que aunque hubiese asistido, nada hacía dudar de la identidad de los comparecientes.

En efecto, los impostores exhibieron documentos de identidad que coincidían en su numeración con Francisco E. Celle y Mabel B. Celle, cuyos datos a su vez concordaban con los regístralmente consignados en el título de propiedad del lote de la calle Olazábal 1861 (ver fotocopia de f. 478 y primer testimonio de fs. 466/470, causa penal).

La identidad de las personas se acredita con el documento respectivo, el que por ser otorgado en base a registros oficiales reviste el carácter de instrumento público.

En razón de ello, en principio, no cabe dudar de la identidad de tal modo constatada.

Los Arts. 1001 y 1002 Código Civil, exigen al escribano dar fe de que conoce a los otorgantes y si no fuere así podrán "justificar ante él su identidad personal con dos testigos que el escribano conozca, poniendo en la escritura sus nombres y residencia, y dando fe que los conoce" (conf. Art. 1002).

En la actualidad, en razón del anonimato que han generado las grandes ciudades, resulta cierto que el escribano toma contacto por primera vez con el interesado en el momento mismo de la celebración de un acto determinado.

Esta tendencia, si bien mantiene sus rasgos esenciales, como el juicio de certeza, poco a poco ha variado sus fines, alineándose en la generalidad de los casos, bajo la idea de la "fe de individualización", como se analizó desde un principio en el fallo comentado.

#### **Evolución doctrinaria**

La evolución doctrinaria, ha efectuado varios intentos para modificar el Art. 1001 del C.C., en cuanto a la fe de conocimiento. Así el anteproyecto de Biliboni (Art. 406); el de la Comisión Reformadora del año 1936 (Art. 257) y al anteproyecto de C.C. del Ministerio de Justicia de la Nación de 1954 (Art. 266). En todos ellos se introduce el documento de identidad como elemento de individualización, sin perjuicio de mantener el recurso de los testigos de conocimiento.

Lo cierto es que en el año 1968, se logró, con la creación de la Ley 17.671, de "Identificación, registro y clasificación del potencial humano"<sup>10</sup>, la incorporación de un nuevo elemento que serviría de colaborador esencial en la actividad notarial para lograr convicción en el juicio de certeza sobre la identidad de las personas intervinientes, pero que de ninguna forma, operaría en forma aislada sin la ayuda de otros elementos. La misma, en su Art. 13, dictamina que la presentación del DNI expedido por el Registro Nacional de las Personas, será obligatoria en todas las circunstancias en que sea necesario probar la identidad de las personas, sin que pueda ser suplido por ningún otro documento de identidad cualquiera fuera su naturaleza y origen. Se prevé en la misma, que el Registro Nacional puede expedir testimonio o certificado de la información que disponga y ello valdrá para todos los efectos legales (Art. 12).

<sup>10</sup> Boletín Oficial 12-3-1968. Adla. XXVIII-A, pág. 212.

De modo tal que, en la práctica, la fe de conocimiento se ha transformado en "fe de identidad" o "fe de individualización". Algunos autores sostienen esta tesis y proponen la modificación de la obligación impuesta a los escribanos por el Art. 1001 Código Civil, la que puede ser reemplazada por "dar fe que individualizó a los comparecientes" y el Art. 1002, referido a los testigos de conocimiento suprimido (ver PONDE, EDUARDO B., *Triptico notarial*, parte 3ª, págs. 155/223).

Es cierto que los documentos de identidad pueden o no ser suficientes. Son frecuentes las crónicas policiales que informan el descubrimiento de bandas de delincuentes a los que se les sequestran numerosos documentos identificatorios con distintos nombres y en todos ellos con su auténtica fotografía, y su impresión dactiloscópica, los que son utilizados para realizar defraudaciones con tarjetas de crédito, cuentas bancarias, etc.

Cabe preguntarse entonces, qué utilidad hubiera tenido en el caso recurrir a los testigos de conocimiento. Seguramente habrían declarado al notario que los comparecientes eran quienes firmaron la petición del segundo testimonio. ¿Ello hubiese resultado suficiente? y en consecuencia ¿hubiera liberado al escribano de responsabilidad?

Este elemento, si bien adquiere un alto grado de eficacia para la generación del convencimiento sobre la identidad, "no es suficiente para que el escribano dé fe de conocimiento"<sup>11</sup>.

La generalidad de la doctrina advierte que el problema de la dación de fe de conocimiento se traslada a la necesidad de establecer cuáles pueden ser los medios de identificación normales y supletorios jurídicamente suficientes para que el notario cuente con una guía adecuada en el ejercicio de su delicada función<sup>12</sup>.

En apoyo a esta tesis JORGE BOLLINI y JUAN GARDEY manifestaban en el esbozo *Fe de Conocimiento*, que "el problema no radica en la forma que se expresa en la escritura, sino en el proceso que ha de realizar el notario para la identificación del compareciente"<sup>13</sup>.

Se puede entonces coincidir en que el notario para formar su criterio, no debe estar constreñido a un molde legal de hechos tasados, ni deben imponérsele más límites que los que le marcan su prudencia y su celo normalmente exigible; lo cual puede hallarse racionalmente cierto en la identidad del otorgante sin conocerlo en el sentido vulgar, sin haber tenido previo trato con él, por medios diversos y de significación, muy distinto que los supletorios.

De esta forma, y siguiendo a EDUARDO B. PONDE, los medios mencionados, colaborarán en la función notarial, logrando un fin determinado, la "individualización". "El notario tiene ante sí un humano que no conoce, que ignora quién es, y para dar fe de que ese humano es ese humano y no otro, tiene que aislarlo dentro del género humano"<sup>14</sup>. En ello consiste la individualización.

<sup>11</sup> Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil, 1982, considerando 15, comentada por el Not. Miguel Norberto FALBO en *Función del Notario en cuanto a la dación de fe de conocimiento. Responsabilidad que asume y sus límites razonables*. Ed. 100 Aniversario de la Revista del Notariado.

<sup>12</sup> Obra citada. M. N. Falbo.

<sup>13</sup> Jorge A. BOLLINI y Juan A. GARDEY en *Fe de conocimiento*. Ed. Abeledo-Perrot, pág. 35.

<sup>14</sup> *Triptico Notarial*, Eduardo Bautista PONDE, Ed. Depalma, pág. 189.

En la especie, coincidían los datos y las identidades, por tanto nada hacía sospechar que se estaba pergeñando un fraude, por lo que, en esta etapa, no puede imputarse responsabilidad al demandado por su intervención profesional, la que como dije anteriormente, sólo se limitó al trámite de obtención del segundo testimonio.

Estimo que, dadas las circunstancias reseñadas, era innecesario realizar otras diligencias tendientes a constatar la identidad de los comparecientes, ya que la exhibición del documento de identidad sobre el cual no pesaba una duda razonable y objetiva, es diligencia suficiente para acreditar la identidad del otorgante (conf. GIORDANO, MONICA; GHERSI, CARLOS ALBERTO. *La tendencia jurisprudencial en la responsabilidad de los escribanos*. REVISTA NOTARIAL N° 895, 1993, pág. 1060; dictamen de fs. 190/196; LL. 1984-D, C. Nac. Civ., Sala F, 31/5/1984, "Anaeróbicos Argentinos S.R.L. v. Detry, Amaro", voto del Dr. Bossert, págs. 8/14).

Por otro lado, la fe de conocimiento que regula el Código Civil en la norma ya citada, se refiere a las escrituras públicas, por lo que no parece razonable que para el cumplimiento de esta obligación se exijan los mismos recaudos que para la celebración de un acto de mayor trascendencia como es la escritura pública.

Como dije anteriormente, las circunstancias del caso no hacían presumir la defraudación que se realizaría con posterioridad.

Es evidente que en los hechos relatados ha mediado un ardid para producir la estafa consumada con la venta del inmueble. Este ardid ha sido idóneo para lograr el fin perseguido, ya que no fue advertido por los profesionales que intervinieron notarialmente, ni por los compradores y revelan un accionar doloso de quienes lo ejecutaron, sustituyendo a los verdaderos propietarios.

La existencia de dolo, por parte de quienes cometieron la defraudación, exime de responsabilidad al escribano ya que interrumpe el nexo causal derivado de su intervención, limitada a la gestión que realizó (conf. PIÑON, BENJAMIN, *Responsabilidad de los*

### Conclusión

Existe un criterio mayoritario, en favor de reemplazar la fe de conocimiento por el deber de individualización a cumplir por los medios que el notario estime convenientes<sup>15</sup>. Ello tiene su fiel reflejo en los antecedentes judiciales que hoy analizamos, y en la marcada evolución jurisprudencial reinante.

En el Proyecto se produce una reforma al régimen analizado, estableciendo en su Art. 283, que "si el escribano no conoce a los otorgantes, éstos deben justificar su identidad mediante la exhibición de un documento que sea hábil para ello, o por la declaración de dos (2) testigos de conocimiento del escribano. En la escritura debe constar el número de documento exhibido, o el nombre, documento de identidad y domicilio de los testigos, asentarse la impresión digital del otorgante no conocido por el escribano, y agregarse al protocolo fotocopias de los documentos del otorgante y de los testigos, certificadas por el escribano".

<sup>15</sup> Instituto Argentino de Cultura Notarial, *Proyecto de modificación de los Arts. 1001 y 1002 del C.C.*, Buenos Aires, junio de 1988.



*escribanos públicos, en Derecho de daños. Primera parte, directores FELIX A. TRIGO REPRESAS y RUBEN STIGLITZ, cap. XXII, ap. 6, págs. 503/505).*

5. Juzgo que la actuación que le cupo a la notaria designada por los compradores para realizar la escritura traslativa de dominio, también constituye, junto al dolo de los impostores, una causa que interrumpe el nexo de causalidad.

En efecto, surge de la documentación glosada en la causa penal N° 368, que respecto de Francisco E. Celle constaba una inhibición ordenada por el Juzgado de Instrucción N° 14, Sec. 141.

Si la escribana A. hubiese advertido la inhibición que pesaba sobre el Sr. Celle, indudablemente la compraventa no se hubiera realizado, como tampoco la defraudación.

En razón de ello, juzgo que en el caso, el dolo en el accionar de los falsos vendedores y la inapropiada actuación profesional de la notaria, son causas que, como dije anteriormente, interrumpen el nexo de causalidad para poder imputar responsabilidad al demandado en el daño que ocasionó a los demandantes.

En síntesis, por los fundamentos expuestos, si mi voto fuese compartido, propongo se revoque el pronunciamiento apelado y, en consecuencia, se rechace la demanda, con costas en ambas instancias a cargo de la vencida (Art. 68 y concs. CPCCN).

El Dr. Galmarini, por razones análogas adhirió al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se revoca el pronunciamiento apelado y, en consecuencia, se rechaza la demanda. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte vencida (Art. 68 CPCCN). – Fernando Posse Saquier. – José L. Galmarini. – El Dr. Jorge H. Alterini no suscribe en razón de la excusación formulada.

Pero, más allá de estos lineamientos, es inherente a la actividad notarial sostener, concordantemente con lo manifestado por el "Instituto Argentino de Cultura Notarial"<sup>16</sup> que el reconocimiento supone un juicio o calificación que el notario realiza basándose en una valoración de diversas circunstancias: trato personal, confrontación de documentos de identidad, la afirmación de otras personas que conozcan al otorgante y al notario. Es de esta forma, que ese juicio de valor con intención individualizante lo hace el escribano antes de asentar la escritura en el protocolo.

Por último, la doctrina, y como hemos analizado, la jurisprudencia, e incluso la praxis notarial misma, nos demuestran la importancia del instituto analizado, y su evidente influencia en la responsabilidad profesional, debiendo necesariamente adecuarse la legislación, de manera concreta, a los cambios y vicisitudes de nuestros tiempos.

**Christian M. F. Troglío**

<sup>16</sup> Ob. cit., Alberto Villalba Welsh, Osvaldo S. Solari, Eduardo Pondé, Laureano A. Moreira, Jorge A. Bollini, Eduardo V. Cursack, Francisco Ferrari Ceretti, Miguel N. Falbo.