

Escritura pública. Compraventa: sustitución de personas: comprador y vendedores. Responsabilidad del escribano actuante: absolución. Responsabilidad del falso comprador: condena. Venta y mutuo hipotecario posterior: responsabilidad del falso vendedor: condena. Nulidad de los actos: declaración*

Tribunal Oral en lo Criminal N° 20, causa 1210, por los delitos de hurto en concurso real con estafa mediante falsificación de documento público y falsedad ideológica en concurso real con estafa (arts. 45, 162, 172, 292 y 296 Cód. Penal). Autos: “C., D. D. y R., S.”

Doctrina:

1) *Comete el delito de estafa mediante falsificación ideológica de documento público y uso de documento público falso, todo en concurso ideal –artículos 54, 172, 293 y 296 del Código Penal–, quien obtiene un título de propiedad de un inmueble surgido de una operación de compraventa realizada por personas que sustituyeron a los titulares registrales y*

aparece como adquirente también bajo una falsa identidad.

2) *La falsa escritura traslativa de dominio originaria así obtenida por el encartado, fue utilizada con obvio conocimiento de su falsedad en el acto de transmisión de dominio posterior realizado por éste, manteniendo la falsa identidad, pero ahora a favor de otras terceras personas y ante un nuevo notario, celebrándose además un*

*Fallo inédito.

N. de R.: La doctrina de este fallo ha sido elaborada por el Dr. Gustavo Romano Duffau.

contrato de mutuo hipotecario a favor de una institución bancaria que facilitaba en préstamo una parte del importe abonado en la compra.

- 3) Este último acto también resultó afectado, en la medida en que contenía un dato falso, puesto que el acusado aparecía otorgando el dominio del inmueble bajo la apariencia de un nombre falso y su historial de título obedecía al celebrado poco tiempo antes frente a otro notario.
- 4) Con dichos antecedentes, la querrela particular acusó tanto al autor como al escribano encargado de aquella primera escritura, por cuanto habría consignado en una escritura datos identificatorios falsos, resaltando que, si bien no dudaba de la buena fe del escribano, lo cierto era que además de dar fe sin conocimiento, también había salvado un error de foliatura sin una segunda escritura, por lo que debía responder penalmente.
- 5) A diferencia del acusador particular, el representante del Ministerio Público Fiscal si bien acusó al autor material impetró la absolución del escribano, entendiendo que se lo quería responsabilizar porque debió conocer la identidad de las personas que estuvieron ante sí en el acto escritural y por la anomalía en la numeración de las escrituras, advirtiéndole que ello no sólo se le pasó por alto a este escribano sino a aquellos otros que actuaron a posteriori.
- 6) Para sostener su postura absolutoria, el Fiscal recordó que el acusado principal concurrió a la escribanía por indicación de un cliente

amigo, que luego fue recriminado por el notario en punto a la presentación efectuada, infiriendo su conducta posterior la sorpresa en punto a lo que estaba ocurriendo. Por lo demás, las anomalías detectadas en la foliatura de las escrituras debían ser interpretadas como correcciones que no invalidaban el acto, por cuanto el número de registración no integraba los títulos y obedecía a una cuestión de orden, tal cual lo señalara la inspección de su protocolo.

- 7) Añadió el representante de la vindicta pública que el escribano tomó los recaudos normalmente exigibles para ese tipo de actos, no teniendo motivos para sospechar, toda vez que los datos que surgían del Registro de la Propiedad no eran llamativos, contaba con la escritura original de la propiedad y, además, le fueron exhibidos los documentos de identidad de las partes.
- 8) Finalmente, sintetizó el Fiscal que todo escribano debe pedir los documentos, conversar con las partes, fijarse que la edad aparente del requirente coincida con la consignada en el documento; es decir, el escribano debía realizar un juicio de conocimiento, pero no era lógico exigirle que conociera a los eventuales requirentes desde pequeños, o que mantuviera con ellos una relación de muchos años.
- 9) El Tribunal entendió que no se ha acreditado que el notario haya actuado en exceso o en demérito de los parámetros exigidos por la *lex artis* de su profesión al llevar a cabo el acto escriturario por el cual

- arribara procesado a esta instancia oral y pública.
- 10) *La intervención notarial se debió a requerimientos de intervención profesional de personas de su conocimiento o derivadas por éstas, quienes se acercaron a la escribanía mediante el pertinente llamado telefónico del conocido, circunstancias que se vieron robustecidas con la entrega del original del título de propiedad de la finca en cuestión; la exhibición del Documento Nacional de Identidad de todos los intervinientes, la imperturbada verificación de los antecedentes dominiales del inmueble y el argumentado convencimiento del escribano de hallarse frente a quienes se encontraban legitimados para realizar la compraventa del inmueble en cuestión.*
- 11) *La existencia de dichos elementos permite soslayar al juzgador si quiera un atisbo de actuar negligente por parte del escribano; y más aún la nota de indiferencia propia del alegado dolo eventual que, en la especie, de manera alguna ha sido acreditada.*
- 12) *Resalta el fallo en cuestión la discusión derivada de la doctrina civil especializada respecto de la naturaleza –de medios o de resultado– de la obligación de dar fe de conocimiento. Si se interpreta lo segundo, el notario se hallaría comprometido a confeccionar una escritura válida que permita desplegar en plenitud los efectos del acto jurídico instrumentado, y ello incluye la exhaustiva identificación de las partes. En consonancia, si el acto deviniera inválido en razón de diferencias en la*
- identidad de los otorgantes, el escribano debería responder; nada importaría su diligencia, ni la causa que originó el error: la mera frustración del resultado generaría responsabilidad, salvo que pudiera demostrar el caso fortuito. Sin embargo, la obligación que el artículo 1001 del Código Civil impone al escribano consistiría en desplegar todas aquellas actividades que le permitan arribar a un juicio de certeza acerca de la identidad de los otorgantes y ello dependerá de las circunstancias y de cuáles son los medios que él debió emplear para fundamentar su conclusión. Por lo tanto, habrá que juzgar en cada caso si las previsiones adoptadas fueron las adecuadas.*
- 13) *Por ello, frente a un supuesto como el aquí ventilado, en el que varias personas concurren a una escribanía –algunas de ellas derivadas por un conocido del notario–, con documentos de identidad aparentemente falsos pero extrínsecamente inatacables, exhiben el original del título de propiedad del inmueble objeto del acto y, en definitiva, existe una maniobra que el escribano no está en condiciones de advertir, ¿puede exigirse a este oficial público que asegure de alguna otra manera la verdadera identidad del otorgante? La solución afirmativa resultaría a todas luces excesiva, aun en aquel ámbito del derecho, ya que el accionar del escribano debería juzgarse a través del concepto genérico de culpa del artículo 512 del Código Civil, no habiendo culpa cuando el resultado se frustrara*

por un ardid doloso llevado a cabo por un tercero que no estaba al alcance de aquél evitar o prever; y ese ardid, escapando en su eficiencia del terreno de la previsibilidad, aproximaría la situación a la del caso fortuito, de cara al notario, por lo que actuaría como eximente de responsabilidad, aun en la posición más estricta, la que califica como de resultado a su obligación.

- 14) Debe destacarse que la seguridad que un escribano brinda a las relaciones jurídicas libremente constituidas, al conferir autenticidad al documento que él autoriza, es también la finalidad del derecho; y uno de los puntos más graves y de difícil solución que enfrenta el notariado frente a la responsabilidad es la fe de conocimiento.
- 15) No hay dudas de que el Codificador fue claro en la disposición del artículo 1001 del Código Civil, al mencionar que “si el escribano no conociera a las partes, éstos pueden justificar ante él su identidad personal con dos testigos que el escribano conozca”. Esto respondía con exactitud al momento en que se dictó el Código Civil; el notario era una persona de excepción y conocía a casi toda la comunidad y cuando no era así, intervenían dos vecinos, éstos sí conocidos por el escribano. Pero tanto la fe de conocimiento como los dos testigos que la suplían eran institutos jurídicos adecuados a una determinada realidad social y respondían a una época.
- 16) En la actualidad, y contextualizando la normativa del artículo

1001 del Código Civil con el análisis de los tipos penales insertos en los artículos 292 a 297 del Código Penal, debe afirmarse que, frente a casos como el presente, no sería posible cumplir taxativamente con lo preceptuado en el Código Civil, abriéndose paso expresiones tales como fe de individualización o fe de identificación en los proyectos de reforma del citado ordenamiento civil.

- 17) En último análisis, aun cuando se insistiera en las peculiaridades del caso, en el que tres de los participantes en el acto habrían intervenido en él con identidades mentidas, la insuficiencia probatoria derivada del análisis de las probanzas enunciadas, en punto a reputar al escribano comprometido en un obrar intencionado o indiferentemente dispuesto a falsificar, conducen inexorablemente a compartir la posición desvinculante propiciada por el Señor Fiscal General —máxime, también, cuando en este tópico se llevó a engaño a otros dos profesionales del notariado, no obstante la diligencia desplegada por ellos para asegurar la identidad de quienes concertaban el acto—, correspondiendo, pues, la absolución del nombrado.
- 18) Entendemos, con base en la prueba recogida, que la actuación realizada ante el escribano implicó el hábil tramo preparatorio de un accionar posterior, orientado en busca de una víctima que protagonizara un efectivo desplazamiento dinerario a favor del supuesto imputado y —eventualmente— de su cómplice o cómplices.

- 19) *El acusado ya tenía el título de propiedad original de la vivienda a su nombre, obtenido mediante una maniobra que habría llevado a engaño sobre la identidad de los concertantes al escribano acusado, por cuya absolución acabamos de pronunciarnos.*
- 20) *Hemos considerado que la acción desplegada para obtener el título en la escribanía y su uso para producir la venta última, como la utilización de un documento simulando una distinta identidad, en realidad conducían a una sola meta, la de obtener dinero vendiendo un bien que –se suponía– jamás saldría del patrimonio de su verdadero titular, en la medida en que no resultaría identificable quien actuara como falso titular del bien en cuestión.*
- 21) *La identidad de las personas en la República Argentina se prueba obligatoriamente con la presentación del documento nacional de identidad expedido por el Registro Nacional de las Personas.*
- 22) *La ley nacional 17671, por medio de su artículo 13, habría innovado en cuanto a la forma de probar la identidad de las personas siendo obligatoria la presentación del documento nacional de identidad y ello puede ser considerado modificadorio del artículo 1001 del Código Civil –ley nacional anterior–.*
- 23) *La multiplicidad de documentos de identidad, nacionales y locales, que conviven en nuestra nación, torna probable la posibilidad de fraude en perjuicio de los oficiales públicos, incluidos escribanos y funcionarios judiciales, siendo que los primeros poseen agravado su castigo en virtud de las leyes especiales que rigen el ejercicio de su función.*
- 24) *La numerosa desaparición de formularios de documentos de identidad y las nuevas modalidades falsificadoras de éstos, ha colocado en situación de riesgo la identificación de las personas en la República Argentina.*
- 25) *Los delitos penales que nuestro Código de fondo prevé y reprime respecto de errónea identificación de personas en actos con intervención de escribanos son sólo aquellos de comisión dolosa, no culposa.*
- 26) *La llamada fe de conocimiento sólo reconoce como presupuesto en nuestra legislación el antiguo artículo 1001 del Código Civil y como único medio supletorio el de los testigos de conocimiento (art. 1002).*
- 27) *Su definición variable, subjetiva, puede relacionarse con aquella admitida en el II Congreso Internacional del Notariado Latino, Madrid, 1950, como la calificación o 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.*
- 28) *El conocimiento a que alude el artículo 1001 Código Civil y su interpretación han de estar necesariamente referidos a cada caso concreto, teniendo presentes los elementos que el notario tuvo en cuenta para arribar a dicha conclusión.*
- 29) *La fe de identidad, entonces, estaría relacionada con los medios*

utilizados para la identificación de una persona como tal, elementos de juicio estos que podrá utilizar el notario para arribar a la fe de conocimiento.

30) *La redacción del artículo 1001 del Código Civil, a la luz de la interpretación que le otorga mayoritariamente la justicia penal al delito doloso de falsedad por sustitución de personas, ha colocado al notario en una frágil situación de*

riesgo, al ser incorporado como victimario en sucesos en los cuales sólo se desarrolló como una víctima más, más aún en los centros densamente poblados.

31) *Las futuras innovaciones legislativas deberán arbitrar los mecanismos necesarios para evaluar una adecuación de la fe de conocimiento a los tiempos actuales y al desenvolvimiento negocial de las grandes ciudades.*

Nota

El fallo quedó firme, no fue recurrido en casación por parte alguna y absolvió al escribano encargado de la primera escritura traslativa de dominio; se condenó al imputado a la pena de **cuatro años de prisión**, accesorias legales y el pago de las costas del proceso por ser autor penalmente responsable de los delitos de estafa mediante falsificación ideológica de documento público y uso de documento público falso, todo en concurso ideal –artículos 54, 172, 293 y 296 del Código de fondo–, unificándose la misma a la pena única de **siete años y seis meses de prisión**, accesorias legales y costas comprensiva de la sanción mencionada precedentemente y de la pena única de cuatro años y tres meses de prisión, accesorias legales y costas que comprende: de la de un año y seis meses de prisión, que por ser autor penalmente responsable del delito de estafa reiterada (dos hechos), en concurso real con estafa en grado de tentativa, le fuera impuesta por el Tribunal Oral en lo Criminal N° 27 en la causa N° 940 y de la de tres años de prisión en suspenso, que por ser partícipe necesario del delito de falsificación de documento público, destinado a acreditar identidad de las personas y autor penalmente responsable del delito de estafa en grado de tentativa en concurso ideal con uso de documento público falso, le impusiera el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 1 en la causa N° 371.

Paralelamente, se declaró la falsedad documental de la escritura traslativa de dominio celebrada por ante el escribano enjuiciado, entre quienes se presentaran como vendedores y quien se presentara como comprador del inmueble, así como también de la escritura traslativa de dominio celebrada entre quien se presentara como vendedor y los compradores y obligados por el mutuo hipotecario a favor de una institución bancaria.