

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*TEMA VIII Menor que compra un inmueble con dinero de su trabajo o profesión.  
¿Qué debe mencionarse al respecto en la escritura.?*

Doctrina.

En la escritura por la cual un menor adquiere un inmueble conforme a los términos del art.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

128 último párrafo del Cód. Civil, corresponde observar las siguientes reglas: a) Respecto de la edad, el notario la consignará en la comparecencia. b) En cuanto a los demás recaudos, como ser la existencia del contrato de trabajo o del título habilitante, de cuyas actividades provienen los fondos que el menor invierte, será bastante la simple manifestación de aquél.

(Opinión del consejero Solari [con la adhesión de Yorio, Ferrari Ceretti y Pondé])

**Disidencia del consejero Miguel Norberto Falbo:**

1) El menor adulto que ha celebrado contrato de trabajo o tiene título habilitante y que con el dinero que ha ganado desea adquirir (y luego, disponer) bienes inmuebles, debe probar en forma fehaciente estar en situación legal de otorgar el acto (art. 55 Cód. Civil) presentando al notario autorizante de la escritura la documentación correspondiente que así lo acredite.

2) Si media negativa del empleador para otorgar la documentación que acredite el contrato de trabajo, deberá probarlo judicialmente o de conformidad a lo que disponen las leyes laborales.

3) En el supuesto que la aportación de la prueba del contrato de trabajo (y en su caso, del título habilitante) resultara prácticamente imposible obtener, el notario podrá limitarse a aceptar la declaración del menor pero advertirá esta circunstancia a los otros sujetos que intervengan en el otorgamiento, y, además, dejará constancia de todo esto en el texto de la escritura, para evitar todo posible perjuicio a terceros y eliminar su propia responsabilidad.

**Variante del consejero Alberto Villalba Welsh:**

La escritura debe contener:

1) Manifestación del sujeto negocial: a) de la fecha de su nacimiento o edad que acreditará con la copia o certificado de la partida respectiva o documento de identidad, de lo que se dejará constancia individualizante; b) de la actividad laboral o profesional que ejerce, con indicación del empleador y de su domicilio o de la profesión para la cual está habilitado; c) de que el bien lo adquiere con el producido de su trabajo.

2) Si el empleo corresponde a la esfera privada, presentará certificado de trabajo, en el que se mencionará el nombre completo del menor y de su documento de identidad, así como la actividad que realiza (empleado administrativo o técnico, obrero, etc.). Además, la actividad de la firma de quien lo expide, deberá estar certificada por notario y, en su caso, legalizada. Si se trata de un empleo público no será necesaria la certificación notarial pero si la legalización en los casos en que la ley lo exija.

Si la actividad a acreditar es de carácter profesional deberá presentar certificado de que está habilitado para su ejercicio por la autoridad pertinente, también legalizado cuando así corresponda. Es de hacer notar que no bastaría justificar la titularidad de un diploma, pues el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

extremo a comprobar es el ejercicio de la profesión.  
Estos documentos quedarán debidamente individualizados en la escritura e incorporados al protocolo.

**Variante del consejero Francisco Martínez Segovia con apoyo del consejero Carlos A. Pelosi:**

- 1) El escribano debe exigir la prueba documental de la edad y del contrato de trabajo o título habilitante.
- 2) Si mediara negativa patronal a acordar la certificación podrá llegarse a la prueba por informes de autoridades laborales, previsionales u otras. Y en ausencia de tales medios supletorios el escribano buscará los que sirven para formar y emitir su juicio de capacidad relacionándolos o transcribiéndolos en la escritura.
- 3) Sea en la comparecencia, sea en el layar más adecuado de la topografía escrituraria, según el criterio de técnica de redacción que cada notario utilice, se expresará sólo por razones pragmáticas, la fecha de nacimiento y fuente de referencia V la certificación patronal o inscripción en la matrícula profesional.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO OSVALDO S. SOLARI**

Doctrina:

En la escritura en que un menor adquiere un inmueble en los términos del art. 128, últ. párr. del Cód. Civil, deben seguirse estas normas: a) respecto a la edad, el notario la consignará en el comparendo; b) en cuanto a los demás recaudos, como ser la existencia del contrato de trabajo o del título habilitante, de cuyas actividades provienen los fondos que el menor invierte, será bastante la simple manifestación de aquél.

1. La última parte del nuevo artículo 128 del Cód. Civil autoriza al menor para administrar y disponer libremente los bienes que adquiere como consecuencia de un contrato de trabajo en actividad honesta o en el ejercicio de una profesión para la que hubiere obtenido título habilitante. O sea que deben darse tres requisitos: a) haber cumplido 18 años; b) haber celebrado contrato de trabajo en actividad honesta o ejercer una profesión con título habilitante, y e) que los fondos que se invierten provengan de ese trabajo o profesión.

2. De dichos requisitos, el primero, es decir que el menor tenga 18 años o más, es de muy fácil comprobación. El notario no tendrá ninguna dificultad al respecto, como no la tiene para verificar la mayoría de edad de cualquier contratante. Los dos últimos, en cambio, pueden ofrecer problemas insolubles si se pretende la prueba documental de su veracidad. En cuanto al contrato de trabajo, porque normalmente es de tipo verbal, máxime cuando el contratado es menor de edad y se trata de actividades comerciales o industriales. Por el contrario, el menor no tendrá dificultades en demostrar la existencia de su título habilitante. Pero aún así, en este caso y algunas veces en el anterior, es improbable que se pueda justificar plenamente el monto obtenido en contrato de trabajo o en la profesión, para comprobar si es suficiente para la adquisición que se proyecta. No se olvide que los problemas laborales y en especial el temor a reclamaciones o indemnizaciones hacen que los empleadores sean renuentes en dar comprobantes de la relación laboral. En consecuencia, de aplicarse un criterio estricto para determinar si el menor obtuvo los fondos que quiere invertir, en un contrato de trabajo o en el ejercicio de una profesión, pienso que el propósito de la ley de habilitarlo para que invierta lo que

## **REVISTA DEL NOTARIADO**

### **Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

supo ganar con su esfuerzo personal, quedaría en la letra de aquélla y sin aplicaciones prácticas, por las dificultades de hecho apuntadas. El camino tiene que ser otro que concilie mejor la ratio legis con las posibilidades de los hechos diarios y normales. Y este camino consiste, a mi juicio, en que el escribano se limite a recoger la manifestación del menor de que el dinero que invierte proviene de su contrato de trabajo o del ejercicio de su profesión. Podrán agregarse los detalles que en cada caso se desee, pero sin que ello haga al fondo del asunto, porque, repito, al menor debe considerársele habilitado por la simple manifestación que haga respecto a la procedencia del dinero, sin exigírsele recaudos probatorios de ninguna naturaleza. La ley no los requiere por un lado, y por otro, la simple tenencia de los fondos crea una presunción de que su manifestación en cuanto al origen de ellos, es auténtica.

3. Se me ocurre que se trata de una situación similar a la de los cónyuges cuando, separadamente, adquieren bienes con dinero proveniente de su trabajo personal o de cualquier otro medio legítimo. Va adquiriendo fuerza doctrinaria el criterio de que no es necesario que la escritura de adquisición contenga expresión alguna relativa al origen de los fondos, en razón de que la simple tenencia de ellos establece una presunción de que los ha adquirido el cónyuge que los dispone e invierte. (Borda, Familia. I. 4ª ed., pág. 253, Nº 354 y Belluscio, La Ley, set. 9/68, Nº 12). Otros, empero, piensan que tal mención es conveniente en especial cuando adquiere la mujer porque, de lo contrario, podría entenderse que el origen es indeterminado y corresponder su administración y disposición al marido (ver publicación de este Instituto sobre la ley 17711, pág. 102 y despacho de la XII Jornada Notarial Argentina, Boletín 166 del Colegio de Escribanos de Capital Federal). Pero nadie, que yo sepa, piensa que además de la manifestación sea menester la prueba de su veracidad, lo que tampoco ocurrió durante la vigencia del régimen de la ley 113G7, en el cual la mujer mediando dicha manifestación podía no sólo comprar, sino también vender o gravar sin la concurrencia o conformidad del marido.

Como digo, creo que son situaciones fuertemente similares para las que no debe haber soluciones distintas.

4. En resumen estimo que en la escritura en que un menor adquiere un inmueble en los términos del art. 128, últ. párr. del Cód. Civil, deben seguirse estas normas: a) respecto a la edad, el notario la consignará en el comparendo; b) en cuanto a los demás recaudos, como ser, la existencia del contrato de trabajo o del título habilitante, de cuyas actividades provienen los fondos que el menor invierte, será bastante la simple manifestación de aquél.

#### **OPINIÓN CONSEJERO MIGUEL N. FALBO**

Considerando el texto del art. 128 del Cód. Civil y la posibilidad que de él resulta de que un menor, mayor de 18 años, que ha celebrado contrato de trabajo o ha alcanzado título habilitante, adquiera un inmueble, el consejero presidente sienta las siguientes conclusiones: a) respecto de la edad, el notario la consignará en el comparendo, b) en cuanto a los demás recaudos, como ser la existencia del contrato de trabajo o del título habilitante, de cuyas actividades provienen los fondos que el menor invierte, será bastante la simple manifestación de aquél.

En turno para opinar respecto al tema, adelantamos que no compartimos la conclusión que se expresa en el apartado "b", por las razones siguientes.

I. Los párrafos segundo y tercero del art. 128, que son los que originan la cuestión, están inspirados en uno de los temas que trató el Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil (Córdoba, 9 - 14 de octubre de 1961), que en definitiva aprobó la siguiente recomendación: "III. Los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

menores de uno y otro sexo que hayan cumplido dieciocho años, aún cuando no se encuentren emancipados o habilitados de edad, pueden prestar su trabajo personal, concertar los trabajos correspondientes y ejercer los derechos y acciones que de ellos resulten. Podrán actuar directamente en juicios atinentes a la relación laboral, como actores o demandados, con intervención del Ministerio de Menores" (Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil, t. II, páginas 770/71).

Tanto de la recomendación transcrita, como de la discusión general del tema (ob. cit., t. I, págs. 130 y sigs.), resulta que los juristas que en esa oportunidad intervinieron en los debates del Congreso, estaban muy lejos de la idea que expresa el texto actual del art. 128 del Código.

Si citamos este antecedente es para recordar la dificultad de entendimiento que siempre ha habido en torno a estas cuestiones, las dudas que tuvieron quienes lo trataron (que resulta de los citados debates) y al mismo tiempo para advertir que no se puede estudiar este artículo si no se tiene presente, además, lo que disponen los otros que se vinculan al tema y que también fueron objeto de la reforma: es decir, los arts. 55, 57 y 131 a 135.

Asimismo pensamos que la cuestión que origina estas meditaciones puede provocar un serio problema al notario que debe enfrentarlas, y al actuar (tanto en su función asesora como documentadora), asumir la consiguiente responsabilidad, con el agravante que, como los casos que se presenten no han de ser numerosos ni repetidos, le faltará el conocimiento y seguridad que suele dar la experiencia profesional.

II. Decimos que para interpretar el art. 128 no hay que olvidar el 131 y siguientes, porque si aceptamos la conclusión del consejero Solari, resultaría que los emancipados por habilitación, por ejemplo, estarían en desventaja respecto a los menores del art. 128, en razón que para actuar ante notario y realizar negocios dispositivos, tendrán que acreditar la habilitación que invocan y su vigencia actual (ver la publicación de este Instituto Ley 17711. Reformas, etc., págs. 28 y 32), en tanto que a los menores a que se refiere el art. 128 les bastaría "declarar" que tienen título habilitante o que han celebrado contrato de trabajo.

III. Por otra parte, según el último párrafo del art. 128, el menor puede administrar y disponer libremente los bienes que adquiere con el producto de su trabajo. Es decir, puede adquirir un inmueble, de escaso o elevado valor, pagar su precio al contado o con facilidades. Quien vendió al menor puede ceder el crédito que tiene por saldo del precio. A su vez el menor que compra puede volverlo a vender, o hipotecarlo, a un tercero. Algún interesado (ej., un hermano del menor) podría alegar que no hubo tal compra de su parte sino una donación de dinero hecha por sus padres, disimulada como compraventa. El mismo fisco podría alegar la existencia de donación encubierta.

De esta complejidad de situaciones fácticas pueden derivarse relaciones jurídicas de carácter insospechado de las que, en alguna medida,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

pueden plantear problemas de responsabilidad para el notario que autorizó la escritura de adquisición del menor.

Al respecto recordamos las expresiones de Martínez Segovia cuando al analizar la relación jurídica que vincula a las partes con el notario dice: "que la responsabilidad del escribano se extiende en determinados casos a las resultas del negocio jurídico, cuando no se alcanzan los fines de la función. Para ello, usando de mi fórmula acerca de los citados fines: seguridad jurídica, valor y permanencia y poniendo sólo un ejemplo, la compraventa, encuentro: A. Seguridad jurídica: Una nulidad por incapacidad manifiesta de las partes afecta al documento y al negocio jurídico, pues la parte capaz no podría obligar al incapaz a reproducir el negocio. El notario, siempre que el contratante capaz hubiera ignorado la incapacidad de la contraparte por error de derecho, por ejemplo, sería responsable de las consecuencias negativas de la nulidad" (Función notarial, pág. 262, Bs. As., 1961).

IV. Pensamos que no es de aplicación al caso la similitud que expresa el consejero Solari en el punto 3 de su dictamen cuando se refiere a que en las adquisiciones que realiza la mujer casada va tomando fuerza doctrinaria el criterio de que no es necesario que la escritura de compra contenga expresión alguna relativa al origen de los fondos, en razón de que la simple tenencia de ellos establece la presunción de que los ha adquirido el cónyuge que los dispone e invierte.

El mismo Instituto, en su recordada publicación, recomienda que se efectúe dicha declaración en la escritura de adquisición, tanto para el marido como para la mujer (ob. cit., pág. 102).

Además esta declaración tiene por objeto establecer cuál de los cónyuges es el que podrá administrar y disponer del bien adquirido, pero éste ingresará siempre como ganancial de la sociedad conyugal.

Distinto y conocido es el supuesto de adquisición de bienes que revistan el carácter de "propios", pues en estos casos la escritura respectiva debe designar como el dinero pertenece a la mujer (art. 1246).

Es decir, cuando la cuestión está referida a la "certeza" de una titularidad, la ley no se conforma con una declaración sino que requiere se exprese la base de "sinceridad" que ella debe revestir.

V. Tampoco debe olvidarse que el notario debe tener especial preocupación, que quien intervenga en una escritura tenga capacidad "natural" y "legal".

Según Núñez - Lagos, la primera está referida a la posibilidad de que tenga conciencia del acto y consentirlo libremente. Por eso el inconsciente accidental (ebrio, morfinómano, etc.) o el permanente (loco, idiota, etc.) no tiene acceso a la comparecencia.

La segunda (legal o jurídica) impide el otorgamiento a quien no alcanzó la aptitud legal (incapaz) o a quien la perdió (incapacitado: demente, quebrado, etc.).

Dice el autor citado: "La fórmula del otorgamiento: «y enterado de su

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

contenido presta su consentimiento y firmas, se refiere y garantiza en todo instrumento la capacidad natural. En cuanto a la legal es preciso afirmarla - juicio de capacidad - por el notario en el texto de aquellos instrumentos que la requieran: todas las escrituras, y a veces también algunas actas". ("Los esquemas conceptuales del instrumento público", Nº 3, pág. 37. Edic. U.N.A., La Plata, 1967).

La mayoría de edad habilita a las personas para todos los actos de la vida civil y aunque para alcanzar esta capacidad plena no hace falta ninguna formalidad (art. 129) para ejercerla deberá acreditarla mediante el certificado de nacimiento o por otros medios de prueba (arts. 79 y sigs., Cód. Civil). Esta es cuestión bien conocida por los notarios por lo que no es necesario extendernos.

En cambio, en cuanto a los menores adultos, si bien es cierto que ahora no puede decirse que tienen incapacidad relativa, tampoco tienen capacidad absoluta. Su capacidad está limitada sólo "para los actos que las leyes les autorizan otorgar" ( art. 55 ) .

En otras palabras: ¡cuidado!, la falta de capacidad puede determinar la nulidad del acto (arts. 1041 y sigs.).

VI. El principio de "legalidad" es uno de los que preside la función notarial. El notario está obligado a actuar de conformidad al ordenamiento legal.

La ley 6191 de la provincia de Buenos Aires recoge este principio en su art. 43, inc. e) disponiendo que son deberes esenciales del escribano, extender, de conformidad a las leyes, los instrumentos públicos... propios de su función, que le fueren requeridos.

El art. 82 del reglamento de dicha ley expresa que el escribano no puede negar su ministerio, sino cuando existan, entre otros, impedimentos legales (inc. 1), o cuando los requirentes no le provean los elementos o medios indispensables para la tramitación del asunto encomendado (inc. 6).

El Anteproyecto de Ley Notarial Argentina dice que "el notario está obligado a prestar sus funciones toda vez que se le solicite salvo que a su juicio, el acto para el cual hubiera sido requerido fuere contrario a la ley..." (art. 15).

Por eso es que entendemos que el notario no debe limitarse a expresar en la escritura la "exactitud" de las declaraciones de los intervinientes, desentendiéndose del grado de "sinceridad" que ellas puedan tener si, como consecuencia, puede verse afectada la "legalidad" del negocio y del documento que autoriza. De no ser así se podría llegar a perjudicar a terceros que confían en la fe pública que goza el documento notarial y la propia intervención del notario en el tráfico inmobiliario.

VII. CONCLUSIONES: Después de lo que dejamos expuesto y que resumimos de esta manera: a) complejidad del nuevo régimen legal de los menores; b) novedad del art. 128, y su posible aplicación limitada y excepcional en los negocios inmobiliarios; c) desigualdad de situación

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

para intervenir en las escrituras entre un menor "habilitado" y uno que "trabaja"; d) posibilidad de conflictos jurídicos derivados de acto, dispositivos del menor adquirente y de terceros; e) obligación del notario de juzgar y expresar en la escritura la capacidad legal del interviniente; f) de cumplir con las leyes; y g) de asumir la responsabilidad por los documentos que autoriza, proponemos la siguiente conclusión:

1) El menor adulto que ha celebrado contrato de trabajo o tiene título habilitante, y que con el dinero que ha ganado desea adquirir (y, luego, disponer) bienes inmuebles, debe probar en forma fehaciente estar en situación legal de otorgar el acto (art. 55), presentando al notario autorizante de la escritura la documentación correspondiente que así lo acredite.

2) Si media negativa del empleador para otorgar la documentación que acredite el contrato de trabajo, deberá probarlo judicialmente, o de conformidad a lo que dispongan las leyes laborales.

3) En el supuesto que la aportación de la prueba del contrato de trabajo (y, en su caso, del título habilitante) resultara prácticamente imposible obtener, el notario podrá limitarse a aceptar la declaración del menor, pero advertirá esta circunstancia a los otros sujetos que intervengan en el otorgamiento y, además, dejará constancia de todo esto en el texto de la escritura, para evitar todo posible perjuicio a terceros y eliminar su propia responsabilidad.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO AQUILES YORIO**

Adhiero al dictamen del consejero Solari, por considerar que no debemos introducir en las escrituras formalidades no requeridas por la ley.

Resulta una situación excepcional, en que una persona adulta, mayor de 18 años, pueda en la actualidad adquirir un inmueble con el producido de su trabajo o profesión. Por otra parte, cualquier deficiencia consignada en la manifestación puede ser suplida por la misma al llegar a la mayoría de edad.

La principal condición que habilita al menor es que debe ser mayor de 18 años, lo que debe resultar del documento personal de identidad, que el notario hará constar en la escritura. Para la condición laboral o de tener título habilitante, considero que es suficiente la manifestación del interesado.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO FRANCISCO FERRARI CERETTI**

Concuero con lo expuesto por los consejeros Solari y Yorio.

La redacción dada al art. 128 por la ley 17711 excede la recomendación del Tercer Congreso de Derecho Civil (N° 3, apartado III).



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Ni en la discusión ni en el texto del despacho aprobado se contempló la facultad que el art. 128 acuerda al menor mayor de 18 años que trabaja o ejerce su profesión para "administrar y disponer libremente de los bienes que adquiere con el producto de su trabajo".

La falta de actas de la Comisión Redactora o de notas aclaratorias impide tener en consideración otra pauta para la dilucidación del problema que el propio texto legal.

Cuando la ley es clara no deben buscarse criterios analógicos ni situaciones casuísticas que no hacen al caso.

Esta ley faculta al menor que trabaja para adquirir y disponer de los bienes adquiridos con el producto de su trabajo.

No le impone más requisitos que: tener la edad que fija y que el dinero empleado sea producto de su trabajo. La transformación de la vida actual ha obligado al legislador a contemplar al menor que trabaja y dispone del producido de su empleo o profesión.

La ley impone al escribano la dación de fe del conocimiento de los otorgantes de los actos que autoriza y ese conocimiento no se limita a la persona física sino que supone algo más: estar al tanto de su vida de relación - su ocupación, su actuación social, etc.

Cuando el notario entre en sospechas podrá exigir la comprobación de lo que se le manifiesta, de lo contrario y como norma genérica debe ser suficiente el dicho del menor para tener por acreditados los extremos del art. 128.

Por más recaudos que se pretendan exigir ellos no ponen a cubierto al notario ni a los contratantes de una cuestión litigiosa que se pueda plantear por la falta de veracidad de la aseveración de las manifestaciones del menor en cuanto a la procedencia del dinero empleado.

El notario debe tener aptitud suficiente para apreciar el grado de veracidad de las afirmaciones del menor que se presenta a contratar y en caso de sospecha podrá requerirle la certificación probatoria de sus dichos, prueba que siempre será relativa por más certificados que se exhiban.

- En resumen, debe creerse en la buena fe de las personas y no crear más trabas en la contratación que las que ponen a diario las reparticiones administrativas, máxime cuando la ley no exige tal prueba.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO DOMINGO SILVA MONTYN**

Según lo dispuesto en la última parte del art. 128 del Código Civil, el menor desde los 18 años puede administrar y disponer libremente los bienes que adquiere con el producto de su trabajo honesto. Los únicos requisitos son: haber cumplido 18 años ¡ ejercer una profesión con título habilitante o haber celebrado contrato de trabajo en actividad honesta; y que los fondos que se inviertan provengan de esa profesión o trabajo o de la venta de bienes que fueran adquiridos con dinero de esa procedencia. Y eso es lo que hay que hacer constar en la escritura.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El requisito de la edad no trae inconvenientes. Tanta prudencia hay que tener para asegurar que el contratante tiene 18 como 21 años. Que ejerce una profesión con título habilitante o tiene celebrado contrato de trabajo en actividad honesta, creo que tampoco. Pero entiendo que debe justificarlo, porque la ley sólo autoriza al menor desde los 18 a los 21 años a administrar y disponer de los bienes que adquiera con su trabajo honesto y no a adquirir bienes con dinero proveniente de otras causas, donaciones, hurtos, robos, o trabajo no honesto. ¿Podría adquirir bienes con el producido de su actividad de contrabandista a sueldo?

Que los fondos que se invierten provengan del ejercicio de su profesión o trabajo honesto es más difícil de justificar, sobre todo cuando sean el resultado del ejercicio de su profesión y habrá que tener en consideración la simple declaración del interesado. Cuando se trata de sueldos es más fácil, pues basta el certificado de servicios para comprobarlo y ninguna empresa que tenga empleados en legal forma lo niega.

En conclusión, estoy más de acuerdo con la opinión del consejero Falbo que con las de los consejeros Solari, Yorio y Ferrari Ceretti. Porque pienso no solamente en la compra, sino también en la futura venta del inmueble, durante la minoridad del adquirente. ¿Autorizaríamos la venta de un inmueble hecha por un menor, que en la escritura de compra sólo se hizo constar "que compraba con dinero proveniente de su actividad como empleado"?

**OPINIÓN DEL CONSEJERO EDUARDO BAUTISTA PONDÉ**

Aceptamos, como norma, la opinión del consejero Osvaldo S. Solari. El notario debe consignar la edad e indicar la manifestación del menor relacionada con el contrato de trabajo o el título habilitante.

Con buena técnica hará constar todos aquellos elementos que a él le dieron convicción de la veracidad de lo manifestado, procurando así extender esa convicción a quienes se interioricen del contenido del documento. Señalará, entonces, dónde trabaja o bien en qué centro de estudios y cuándo obtuvo el título habilitante que invoca.

Tal vez Solari sea generoso en su liberalidad cuando se satisface con la sola manifestación del menor. Nosotros consideramos que debe ser una manifestación concreta y no ambigua; pero el creer prudente hacer los enunciados que indicamos no nos aparta de su posición. La médula de su doctrina está en que el notario debe recibir la manifestación y no requerir la prueba fehaciente que pretende Falbo.

Hay que definirse entre la aceptación de lo que se manifiesta o la exigencia de prueba fehaciente.

El enfoque de Falbo, apoyado por Silva Montyn, hace a la bondad del documento notarial y en ese sentido es plausible; pero para nosotros adolece de dos fallas: a) No es necesaria la prueba fehaciente. No lo pide la ley. Basta con que el notario adquiera la convicción de que lo manifestado no es una falsedad. b) Es sumamente fácil exhibir al notario

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

documentación falsa que lo lleve a dar pretendida valoración fehaciente a un hecho inexacto.

Admitimos las prevenciones que enuncia Falbo en el punto III de su dictamen y sobre todo el riesgo de incapacidad (art. 55), pero estas son contingencias del tráfico jurídico. Si estos eventos se producen, provocarán el retraimiento de estas formas contractuales. Todas las medidas prudenciales que el notario tome en lo que exceden las disposiciones de la ley hacen a su sensibilidad profesional, mas nunca puede ser una norma severa a imponer al notariado.

Hacemos reserva en cuanto a la edad de 18 años que Solari, Yorio y Silva Montyn parecen determinar como requisito indispensable en ambos casos. Lo compartimos, claro está, con relación al contrato de trabajo, pero no con respecto al título habilitante. Nos limitamos a enunciar la reserva por cuanto el tema 7 es el que se vincula con los menores con título habilitante.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO ALBERTO VILLALBA WELSH**

Para que el negocio de adquisición de bienes por parte de un menor goce de eficacia legal es menester que tenga determinada edad, y que realice la adquisición con dinero proveniente de su actividad laboral o profesional. Si estas circunstancias están dadas, el menor habrá obrado con capacidad legal y, en consecuencia, el acto será válido y surtirá todos sus efectos. Es decir, lo que verdaderamente interesa es la existencia de esa conjunción de elementos. Se justifiquen o no en el documento notarial estos extremos, la validez del negocio no dependerá de las constancias pertinentes, sino de su existencia real.

De modo que, a mi juicio, bastará que el menor invoque la edad legal y manifieste que el bien lo adquiere con el producido de su actividad laboral o profesional. Claro es que en caso de impugnación del acto por presunta falsedad de tales manifestaciones el menor deberá acreditar judicialmente los requisitos de ley y si no lo logra, el negocio será invalidado.

Por ello, estimo que aunque no sea indispensable para la validez del acto, es conveniente dotar al instrumento negocial del máximo de probanzas documentales, adelantándose así a las cuestiones que pudieran sustentarse y confiriéndole más fluidez en el tráfico jurídico.

Con el alcance que acabo de señalar, las manifestaciones y certificaciones que deberían tener cabida en la escritura respectiva son las siguientes:

1º Manifestación del sujeto negocial: a) de la fecha de su nacimiento o edad que acreditará con la copia o certificado de la partida respectiva o documento de identidad, de la que se dejará constancia individualizante; b) de la actividad laboral o profesional que ejerce, con indicación del empleador y de su domicilio o de la profesión para la cual está habilitado; c) de que el bien lo adquiere con el producido de su trabajo.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Si el empleo corresponde a la esfera privada, presentará certificado de trabajo, en el que se mencionará el nombre completo del menor y de su documento de identidad así como la actividad que realiza (empleado administrativo o técnico, obrero, etcétera). Además, la autenticidad de la firma de quien lo expide deberá estar certificada por notario y, en su caso, legalizada. Si se trata de un empleo público, no será necesaria la certificación notarial pero sí la legalización en los casos en que la ley lo exija.

Si la actividad a acreditar es de carácter profesional, deberá presentar certificado de que está habilitado para su ejercicio por la autoridad pertinente, también legalizado cuando así corresponda. Es de hacer notar que no bastaría justificar la titularidad de un diploma, pues el extremo a comprobar es el ejercicio de la profesión.

Estos documentos quedarán debidamente individualizados en la escritura e incorporados al protocolo.

Puede admitirse que estas precauciones harán disminuir en gran medida las posibilidades de fraudes y aumentarán la viabilidad del documento adquisitivo en el tráfico negocial.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO FRANCISCO MARTÍNEZ SEGOVIA**

Se trata, en el caso, del reflejo documental del acto jurídico notarial de legitimación que desemboca en el juicio de capacidad.

Corresponde, en consecuencia, razonar en primer término acerca del mencionado acto jurídico notarial para decidir, luego, si procede o no su traslado al documento.

I. Legitimación sustancial: El menor que ha cumplido 18 años y trabaja en actividad honesta o ha obtenido un título habilitante para el ejercicio de una profesión y la ejerce puede administrar y disponer libremente de los bienes que adquiere con el producto de su trabajo.

El elemento de convicción que sirve al notario, en el caso de los mayores de edad, para emitir su juicio de capacidad es, por lo general, la propia apariencia física de juventud o vejez. Solamente cuando el sujeto está muy próximo al límite de adquisición de la capacidad por edad el escribano recurre a la exhibición de la partida de nacimiento o documento de identidad basado en aquélla, para adquirir el convencimiento necesario y afirmar, como lo exige el art. 1001 del Cód. Civil, que el sujeto es mayor de edad.

En el caso del sujeto mayor de 18 años es forzoso el recurso a la prueba documental de la edad.

El otro elemento para completar las condiciones de capacidad limitada del menor: a) trabajo en actividad honesta o b) ejercicio de profesión con título habilitante, no aluden, ya, al desarrollo físico del individuo y, por lo tanto, deben ser demostrados, probados, al notario para que éste tenga al sujeto como legitimado sustancial e instrumentalmente y pueda emitir el juicio de capacidad integrado por ese complejo (edad - trabajo).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La prueba, pues, de ambos extremos es forzosa.

Hasta aquí el acto jurídico notarial es de carácter profesional de asesoramiento, consejo, e importan responsabilidad conforme lo ha recordado el escribano doctor Falbo en su informe.

II. Llegamos, así, a la pregunta concreta del tema:

Qué debe mencionarse, al respecto, en la escritura?

A) La exigencia del art. 1246 del Código Civil que indica las menciones expresas que la escritura debe contener se dirige a conservar el patrimonio propio de la mujer y mantener la calificación de los bienes que, por subrogación real, modifican la composición de ese patrimonio.

B) La facultad que acordaba a la mujer el art. 3º, inc. a) de la ley 11357 de hacer constar en la escritura de adquisición la proveniencia del dinero (del ejercicio de su trabajo honesto) tenía la misma significación teleológica.

C) Pero ambas expresiones documentales, reflejos de una situación patrimonial especial dentro de los bienes conyugales, aludía, también, a la capacidad de un sujeto (la mujer) que la tenía limitada por el sistema originario del Código Civil.

D) Ahora ha quedado vigente la norma mencionada en el apartado "A" con el objeto final de integridad del patrimonio dotal y ella, conforme al art. 1255, debe ser aplicada también a los casos de adquisición por el marido sólo para conservar el patrimonio propio de cada uno, pero ha desaparecido la finalidad de complemento de capacidad de la mujer, puesto que ha sido equiparada al varón por el art. 1º de la ley 11357 modificado por la ley 17711.

También ha perdido esa significación la mención del origen laboral de los bienes gananciales.

E) Pero ambas normas dirigidas al contenido documental, por su trascendencia (hoy histórica) aludida en el apartado "C", nos proporcionan un elemento de interpretación para responder a la encuesta señalada en este párrafo II de nuestro informe.

III. La mención documental de los dos elementos de convicción legitimadores de la capacidad limitada de los menores (no ordenada expresamente por ley alguna) mira a los siguientes intereses:

1. Del notario, para dejar probada su diligencia y el fundamento de su juicio que, debe señalárselo para evitar confusiones aún repetidas, no está amparado por el valor de las afirmaciones de fe notarial (arts. 993 a 995 Cód. Civil). Se trata de una afirmación de ciencia y no de verdad.

También puede ser útil para adoptar una técnica operativa para adquirir la convicción que se haga costumbre y evite alguna falla propia de la complejidad de la tarea notarial y su afanoso desempeño actual complicado por muchas obligaciones cuya enumeración es obvia aquí.

2. Del sujeto de la relación jurídica sustancial, menor capaz, para obtener una más líquida eficacia de tráfico (expresiones que tomamos de Larraud) en la utilización del documento notarial como título y el ejercicio

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del derecho representado por él, y para que su capacidad no tenga que ser nuevamente probada en un futuro acto de administración o de disposición.

3. Del sujeto de dicha relación, que se vinculará jurídicamente con el menor capaz, con similar utilidad que la mencionada anteriormente en cuanto a la eficacia del título.

4. De los terceros que vengan a vincularse con uno u otro, en el futuro, para evitarles una nueva investigación de los mismos elementos y hacerles adquirir en forma inmediata el convencimiento de la capacidad del menor contratante.

Es decir, que la prueba documental del complejo edad - trabajo que convenció al escribano en la etapa de legitimación sustantiva debe reverter y trasladarse al instrumento notarial, constituyéndose en un elemento que sobreviva a través de la legitimación documental.

De tal manera, sea en el "comparendo", como dice el consejero Solari, sea en el lugar más adecuado de la topografía escrituraria, según el criterio de técnica de redacción que cada uno utilice, pero dentro del texto documental, conviene expresar cómo se llega al juicio legitimador del menor capaz.

Por lo expuesto soy de opinión:

1º) Que el escribano debe exigir la prueba documental de la edad (partida de nacimiento o documento de identidad basado en aquélla).

2º) Que es conveniente mencionar en la escritura la fecha de nacimiento y fuente de referencia, y la certificación patronal o inscripción en la matrícula profesional.

3º) Que la falta de esas menciones no afecta la validez de la escritura sino que se trata de una indicación pragmática para obtener los resultados y atender los intereses detallados en el apartado III de este informe.

4º) Que si mediara negativa patronal a acordar la certificación, podrá negarse a la prueba por informes de autoridades laborales, previsionales u otras. Y en ausencia de tales medios supletorios el escribano buscará los que sirvan para formar y emitir su juicio de capacidad, relacionándolos o transcribiéndolos en la escritura. Cabría aquí el acta de notoriedad.

5º) Que esas menciones se insertarán en el lugar que mejor convenga según la técnica de redacción que cada escribano emplee.

**OPINIÓN DEL CONSEJERO CARLOS A. PELOSI**

1. Opinar en último término ofrece la ventaja de que la mejor doctrina viene elaborada a través de las diferentes exposiciones y, de modo paralelo, el inconveniente de que, casi agotado el debate, es muy difícil agregar nada original.

No me preocupa, por otra parte, poner relieves particulares a la exteriorización de mi pensamiento. Es suficiente que adhiera a la tesis

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que considero más aceptable.

2. Con esa orientación comparto, en su mayor parte, la opinión de Martínez Segovia y omito así formular un nuevo planteo.