

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II JORNADA NOTARIAL DE ENTRE RÍOS

Se llevó a cabo en la ciudad de Concordia, los días 8 y 9 de septiembre

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de 1973 la II Jornada Notarial de Entre Ríos, en cuyo transcurso se debatieron temas de sumo interés para el notariado, arribándose a acertadas conclusiones, concretadas en los despachos pronunciados por las Comisiones I y II.

Asistieron a la misma los escribanos Oscar Darío Menéndez, Ramón Di Melfi, Carlos Miguel Antonini, Angel C Dieci, Guillermo F Marsicano, Aníbal E Vizzo, Gloria Gouman, Edmundo J. Sarriegui, Juan J. Sarriegui, Jorge R. Benavides, José Carlos Carminio Castagno, Eduardo Landó, Luis F. O. Pacher, Liliana Varea de López, Lydia G. de Brizzio, María C. Dacunto de Malleret, Estela Alonso de Santich, Iris V. Soli de Aragin, Antonio F. Lagadari, Susana Jaureguiberry, Atila B. Fernández, Graciela S. Locaso, Amado I. Kueider, Teresita Rivera Alzamora, María R. Marsieano, César D. Giménez, Roque D. Demarco, Francisco T. Sahagún, Mario S. Idiarte, José M. Echezarreta, Rubén D. Capistro, José M. Aranguren, Gabriel Avayú, María E. C. de Roldán, Julio A. Galeano, Celestino J. Houreade, Silvio E. Mastronardi, Juan J. Mc Loughlin, Eduardo A. Parodi, Angélica Ch. de Sarli, Bernardo Sirote, Nelly A. M. de Mackinnon, Yolanda Mostacchi, Amalia G. C. de Bizai, Lilia M. Israelson, Humberto Gracia, Carlos I. P. Montes, Graciela del C. Alvarez, Francisco A. Martínez Segovia, Mirko E. Otalora, Roberto E. Vallana, Jorge O. Neubert, Héctor A. Gamarci, Jorge H. Rodríguez, Rubén A. Gorsky, José L. Brumatti, Guillermo Bossi, Augusto B. Lobbosco, César A. Giménez, Marta I. Gorostiague, María Elena Bruno, Marta E. Vale de Antía, Ana María Viscay, Antonio A. Mulone, Patricia Reynoso, Miguel A. Salvarredy, Víctor Badano y Raquel Gnoseni.

La organización de esta Jornada estuvo a cargo de la Comisión Notarial de Concordia, presidida por el titular del Colegio de Escribanos, don Mario S. Idiarte, actuando de secretario el escribano César D. Giménez.

Damos seguidamente el texto de los despachos aprobados:

TEMA I La protección de terceros adquirentes de inmuebles luego de la reforma del artículo 1051 del Código Civil

Comisión 1ª(*) (414)

DESPACHO

Visto: Los trabajos presentados para responder al tema "La protección de terceros adquirentes de inmuebles luego de la reforma del artículo 1051 del Código Civil", a saber,:

1º El artículo 1051 del Código Civil, perteneciente al escribano Angel C. Dieci de Concepción del Uruguay.

2º Razón que motivó la reforma del artículo 1051. Requisitos para que funcione la protección legislada a los terceros subadquirentes. Vicisitudes del acto jurídico comprendidas. El caso de la escritura de enajenación sin autoría del verdadero propietario, presentado por los escribanos Graciela S. Locaso, Atila B. Fernández, Amado Kucider,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Susana Jaureguiberry y Gloria B. Gouman, de Concordia.

3º Buena fe: Cuándo debe considerarse que existe la buena fe y el estudio de títulos. La buena fe y las inscripciones en los Registros Públicos, presentados por los escribanos Beatriz A. de Santich, María C. D. de Malleret, Lydia G. de Brizzio, Liliana G. V. de López y Antonio F. Lagadari, la II Jornada Notarial de Entre Ríos

RESUELVE:

I. Conforme a la doctrina interpretativa del nuevo texto del artículo 1051 del Código Civil y lo ya declarado en el ámbito notarial por la I Convención Notarial de Capital Federal y la XIII Jornada Notarial Argentina:

a) El tercer adquirente de buena fe a título oneroso se encuentra protegido contra toda acción si el acto padece de un vicio que lo hace anulable o nulo de nulidad no ostensible, visible o manifiesta.

b) En cambio carece de protección si el acto padece de un vicio que lo hace nulo de nulidad ostensible, visible o manifiesta o si el acto anulable ha sido ya juzgado y anulado, caso éste que queda equiparado al del acto nulo antes referido.

II. En el supuesto de la escritura de enajenación sin la autoría del verdadero propietario, carece de aplicación la categoría de actos nulos o anulables y resulta difícil admitir la del acto inexistente como se propone en la doctrina aludida en el segundo de los trabajos que motivan este dictamen.

En cambio, esta Jornada considera admisible la tesis del acto inoponible por cuanto el dueño despojado por el acto doloso es ajeno a la relación que se establece sin legitimación activa por el autor del dolo con el subadquirente.

Por esa circunstancia el dueño despojado no puede hallarse legitimado pasivamente de una relación procesal con el tercero ni éste puede invocar la protección del artículo 1051.

III. Es aconsejable continuar el estudio acerca de la proposición final del trabajo mencionado en el encabezamiento para determinar con mayor aporte cuál es el término de prescripción que cubriría la situación irregular del tercer adquirente.

IV. El tercer adquirente, en presencia de la reforma del Código Civil en su artículo 1051, ha recibido una legitimación extraordinaria en base a una apariencia de titularidad legítima.

V. Se requiere la demostración de la denominada buena fe - creencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para que dicho tercer adquirente pueda invocar la protección que ahora le acuerda la ley.

VI. Ese requisito debe existir en el momento de la adquisición, careciendo de importancia que con posterioridad al mismo tenga conocimiento del vicio que hubiera podido enervar la eficacia jurídica de su título.

VII. En el caso frecuente que hubiera mediado boleto de compraventa y posterior escritura, la buena fe del tercer adquirente deberá existir en el momento de ésta y si la tradición se realiza después de la escritura, la buena fe debe persistir hasta dicha tradición.

VIII. Un elemento de prueba de la referida buena fe, está dado por la realización del estudio de los antecedentes de dominio, que por ello se considera aconsejable y mediante cuya exhibición quedaría documentada la diligencia puesta por el tercer adquirente, en el momento oportuno señalado en el punto VI.

IX. La inscripción en el Registro de la Propiedad no es elemento suficiente para acreditar la buena fe del adquirente a título oneroso.

TEMA II Instrumentos públicos

Comisión 2ª(*) (415)

DESPACHO

I. Enfoque de la temática

Acorde a un estricto enfoque técnico - jurídico, se impone variar el ángulo de mira de la problemática, centrandolo en el acto fedante (del cual el "instrumento público" es forma, continente y objeto terminal.)

II. - Definición de instrumento público stricto sensu

La confluencia de normas de distinta naturaleza (civiles, penales, administrativas) que refieren a "instrumentos públicos", hace necesaria una subdivisión del género en varias especies:

- a) Por la protección penal;
- b) Por su origen;
- c) Stricto sensu.

Para la conceptualización correcta de esta última, presta esclarecedor apoyo el texto del art. 993 del Cód. Civil.

Acorde al mismo, corresponde entender por tal la "dimensión - papel" de un acto "fedante".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. Concepto de "acto fedante" ("especie" del género "acto público")

Es el de ejercicio de la fideidatio (potestad de "dar fe"), y consiste en la narración coetánea de los hechos sensorialmente percibidos por el "oficial público".

IV. Concepto de "oficial público"

De la preceptiva del Código Civil, puede inferirse que es tal el funcionario público investido de la "fidei datio" (desde el "nombramiento" - art. 982 - hasta la notificación de la "suspensión, destitución o reemplazo" - art. 983 - o de la "aceptación de la renuncia").

Con relación a la "feria notarial" y a las "licencias", se sustentaron dos posiciones:

a) Corresponde aplicar analógicamente las disposiciones del art. 983 Cód. Civil, - lo que implica el retiro temporario de la potestad atribuida - por lo que los actos realizados durante esos lapsos no son actos fedantes.

b) Sin perjuicio de ello, procede excepcionar algunas situaciones fundadas en razones de urgencia y gravedad, proclamando - en esas hipótesis - la validez de los actos autorizados.

V. Estructura del acto fedante

El "acto fedante" se compone de una secuencia integrada por dos términos:

a) "Percepción" del hecho y b) "declaración" del hecho percibido.

VI. "Presupuestos" y "elementos" del acto fedante

Presupuestos: Son circunstancias que - no obstante preexistir el acto - a él se vinculan, condicionando su validez.

a) Competencia del órgano (en todas sus especies) (arts. 980 y 981).

b) Habilidad del agente: condiciones psico - físicas requeridas para el acto.

c) Legitimación del agente: Inexistencia de impedimentos legales que obstan a su actuación, en virtud de situaciones que lo vinculan a los demás sujetos participantes o a asuntos sobre los que el acto recae (art. 985 a contrario).

d) Idoneidad del objeto: "perceptibilidad" de cada hecho declarado en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acto.

Elementos

Integran el acto en sí:

- a) Contenido: "fedante";
- b) Forma;
- c) Causa: "función" del acto (idónea).

VII. Requisitos "esenciales" y de validez

a) Requisitos esenciales

De su observancia depende la existencia del acto fedante:

- 1. Autoría: de un "oficial público".
- 2. Forma: escrita (constitutiva).
- 3. Contenido: fedante.

b) Requisitos de validez

Su inobservancia no obsta a la naturaleza "fedante" del acto, pero provoca su invalidez.

Integran este grupo los restantes elementos y presupuestos, más las formalidades (no esenciales) (art. 986) .

VIII. Efectos del acto fedante

- a) Autenticidad de los hechos que el oficial público declara percibidos, con efectos erga omnes (art. 993).
- b) Inversión de la carga de la prueba respecto de las enunciaciones de las partes directamente relativas al objeto del acto (art. 995).

IX. Causales de invalidez

En general: se infieren - a contrario - de lo expuesto precedentemente (punto "VII - b").

Consideración especial de algunas causales

- a) Causa ilícita: cuando el acto fedante asume función configuradora de ilícitos.
- b) Ilegitimación del agente: no opera la conversión formal dispuesta en el art. 987.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

c) Falsedad: Se configura en relación a actos fedantes que cumplimentan la totalidad de los presupuestos y elementos señalados supra.

X. Ámbito de la invalidez del acto fedante

Se impone analizar cada "hecho - objeto" singular del acto a la luz de los requisitos ya considerados.

En consecuencia, es viable la nulidad parcial del acto fedante (y, por ende, del instrumento público).

XI. Carácter de la nulidad del acto fedante

Computando la naturaleza "pública" de la función y los efectos erga omnes del acto, procede estimar su nulidad como absoluta.

XII. Acto fedante y acto jurídico de las partes

Es menester distinguir el acto fedante del acto jurídico de las partes, que pueden coexistir en el mismo instrumento.

Para la consideración de cada uno de ellos, reparar en los presupuestos y elementos propios.