

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

*ÁLBUM NOTARIAL*

**DEL NOTARIADO LATINO(\*) (1077) BREVE TRÍPTICO AL MARGEN DEL II  
CONGRESO**

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

ANTONIO MOXÓ RUANO

Mientras las Comisiones laboran sobre el temario del Congreso, se levantan desde nuestro interior estas divagaciones líricas e intrascendentes. ¿Cómo es posible - dice una voz escéptica -, que se aúnen y uniformen funcionarios que moldean el derecho vivo de los más varios países, y son a su vez moldeados por tales derechos diversos, por tierras, climas y tradiciones tan diferentes? ¿Será todo una generosa ilusión?

Por de pronto, estas líneas publicadas mucho después del Congreso tendrán el ademán de una despedida y el aroma de un recuerdo: como el blanco pañuelo izado en el fosco andén de la estación, o en el azul embarcadero del avión o de la nave.

### **I EL PAISAJE EN EL PROTOCOLO**

El paisaje vital, lo que algún filósofo ha llamado nuestra circunstancia, es para el notario de esencial conocimiento y de necesarias apropiación o adaptación. El notario no opera sobre conceptos universales, ni sobre reglas del espíritu, sino concretamente sobre hombres de un sitio y de un tiempo: hic et nunc. El médico que trata a un enfermo, el músico que compone una sinfonía, el matemático que enuncia un teorema tienen ante sí, hechos, normas y elaboraciones mentales que son iguales en cualquier lugar del universo. El derecho, en cambio, el civil especialmente, es peculiar de cada nación y hasta de cada región. No precisa ser determinista de la geografía ni del ambiente; sin ser geopolíticos ni historicistas, podemos afirmar como verdad evidente que el derecho lo producen y viven los hombres de determinado medio y de cierto sector histórico.

He aquí por qué el notario necesita una estada prolongada en su residencia para compenetrarse con los hábitos jurídicos y el modo de reaccionar de los habitantes de su ciudad y de su comarca. Quizá hasta que no entienda sus giros vernaculares, más aún, hasta que no comprenda sus clientes sin necesidad de palabras, no podrá dar el máximo rendimiento en la interpretación y formulación del derecho que se le pide, en suma, en su servicio.

No hay duda de que en España es así. Y no es preciso para ello dar a la costumbre rango superior al que tiene, ni ceñirse a las regiones que conservan peculiaridades jurídicas llamadas forales. Aun en el derecho común, en el ancho dominio del Código Civil, la diversidad jurídica es manifiesta: fácilmente cabe imaginar que un testamento o un arrendamiento rústico han de comportar diversidades de fondo según sean los otorgantes de Galicia, o de Burgos, o de Sevilla.

Pero no es sólo el medio social y humano el que varía e influye. Es el paisaje físico, variadísimo, el que circunscribe al notario y a su función, y el que penetra visiblemente en los folios de nuestro protocolo. El paisaje lo describimos notarialmente, y lo vivimos, además, queramos o

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

no. De la mirada tácita al pico de la sierra, o al meandro del río, o al valle, o al mar que nos rodean, surge al fin un coloquio sentimental, a veces, apasionado. Sólo entonces, cuando somos gratos al paisaje, cuando entendemos sus significativos gestos telúricos, cuando lo amamos, seremos buenos notarios de aquel contorno o de aquella ciudad.

El paisaje se refleja en nuestros instrumentos como en un espejo, y se guarda en los protocolos como en diagramas o álbumes. Sería sencillo descubrir el lugar o la región a que pertenece un protocolo, aun ocultando la ciudad o pueblo del otorgamiento: por las medidas superficiales, por los nombres de los linderos, por las gráficas formas expresivas, por lo que yo llamaría el olor de la tierra, por todo ello, será inconfundible la ubicación de una escritura determinada. Es posible que el defecto de ilustración planimétrica y catastral de nuestra documentación haya contribuido a hacer gráficas e insinuantes las descripciones de las fincas en nuestros documentos públicos. No siempre, claro está. Porque también existen fárragos descriptivos embarazosos, y en defecto opuesto, insustanciales e inocuas descripciones breves.

El arte de describir las fincas, rústicas y urbanas, es importante y entra en la técnica del oficio. Hay que corresponder o suscitar el afán amoroso de los propietarios - tal camino o plantación, tal jardín o forma arquitectónica - y a la veraz y artística versión literaria de la finca. Así, el campo y la ciudad se adentran en nuestras páginas protocolarias, retratados con cuidado y fidelidad. Es inevitable que en la descripción de un buque se represente por fuerza su estampa marinera: el olor a puerto y el humo al aire, presto a zarpar. Que en la de una masía catalana se sugiera su centenaria vida de familia con sus pubillas y sus hereus. Y de igual modo, en la casería vasca asoma como fondo inevitable el cono verde y elevado de su monte tutelar, cubierto de pastos y helechos, de hechizos y leyendas. Y en la gallega, circundan las letras y los boscajes, de verdes infinitos y de silencio ultramarino. Y en el cortijo andaluz, irrumpen las grises teorías de los olivos y se otean cabalgaduras y vacadas, flotando el aire de la fiesta brava y campera. Y en las hazas castellanas se dibujan geométricos los jornales de sembradío, solo el campesino con su yunta entre el alto cielo y el surco interminable. Y en la tierra de riego moreral de la huerta murciana se perciben los zarzos olorosos con sus gusanos de seda y las acequias que lloran, escoltadas de ejércitos de cañares, y las escenas típicas bajo los parrales de las barracas.

En suma, podría escribirse un pintoresco libro con el siguiente título azoriniano: El paisaje de España visto por los notarios españoles. Bastaría para ello una selección de nuestra literatura protocolaria...

Pero este particularismo no empece el ansia de universalidad. El valle nativo se enlaza con todos los siguientes, y el mar próximo se comunica con todos los mares. La variedad topográfica y jurídica no es obstáculo para una cierta unificación de la función notarial. Las diversidades de

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

región no rompen la unidad de la función y la naturaleza admite en su captación y descripción reglas de uniformidad.

Se pueden cultivar los gérmenes vigorosos de derecho universal que existen en la historia de la latinidad, sin romper por ello el cálido clima de nuestros paisajes notariales, en toda su enorme diversidad.

## **II EL HOMBRE ANTE EL NOTARIO**

Estamos persuadidos de que la grandeza de nuestra función nos viene de su carácter de magisterio. Por augusta que sea la función de encarnar la fe pública de un Estado, con toda su fuerza y su eficacia; por extraordinaria que sea la tarea notarial de conformar los negocios a las normas de derecho y de equidad, labor que requiere especiales condiciones de ciencia, arte y oficio, y toda una delicada actuación jurídica que en sentido genérico hemos llamado la técnica notarial; nos quedaríamos insatisfechos si nuestra función parase allí. Estamos en una edad agónica en busca de su salvación y de su esperanza. Y después de tanta deshumanización, y a su través, volvemos al meollo de nuestra vida, al sujeto y objeto de la misma: al hombre. El arte, la filosofía, la religión ahondan en ese ser, azorado y misterioso, efímero e inmortal, que se llama hombre. Y los portaensayos de laboratorio se calientan. Y la lógica admite una razón cordial que la razón no conoce, como decía Pascal.

El hombre Carnelutti, como él gusta decirse, después de la conferencia que en el curso pasado dio en la Academia Matritense del Notariado sobre "La figura del notario", recogida en las publicaciones del Congreso - en que resalta su aspecto de confesor, de consejero y de precautor -, pronunció otra inolvidable en la Universidad Literaria de Barcelona sobre "El método en el derecho". Venía a decir que el objeto del derecho no es otro que el hombre. Recordaba sus años mozos en la de Padua, en que los estudiantes de medicina se burlaban de los de derecho, porque mientras aquéllos trabajan sobre realidades enfermos y cadáveres, éstos operaban sobre vagos y abstractos conceptos. Pero - decía Carnelutti - da la casualidad que uno de estos irreales conceptos puede conducir en el juicio penal a la decisión sobre nuestra vida o nuestro honor. Palabras, conceptos... Pero que, para cada uno de nosotros, encierran lo más sagrado e importante.

Al ilustre autor italiano es grato comparar la profesión notarial con la médica, quizá todavía influido por aquella convivencia y rivalidad de sus años universitarios. La comparación es certera. Y lo será cada día más, por los rumbos que toma la medicina. Ha superado ésta sus especialidades, para hacerse íntegramente humana. Y, de otra parte, tiende a prevenir tanto como a curar, a mejorar y alargar la vida, que es un modo de triunfar de la muerte. Es indudable el parecido que tales afanes tienen con los nuestros: también nosotros en nuestra esfera vital jurídica precavemos lo patológico - el pleito -, y aseguramos y estabilizamos las relaciones de derecho. Y sobre todo, contemplamos,

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

antes que ninguna otra cosa, el mismo sujeto en su integridad: el hombre.

El notario que se aprecie de tal, no se siente halagado en la redacción de escrituras bajo minuta, en las de turno oficial, en todas aquellas que supongan con el cliente un trato intrascendente y superficial, aunque quizá sean las mejor remuneradas.

No. El notario sólo se encuentra en su elemento cuando el cliente le entrega su confianza. Cuando maneja los hilos internos de los personajes del drama. Cuando ante él se sienta - balbuciente y veraz - un hombre. Es una de las razones por las que el notario de localidades reducidas cosecha diariamente esta satisfacción en su trabajo, de ver y hablar, no con clientes fríos y errabundos, sino con amigos a quienes conoce toda su vida y en su vida total. Compensación a otras faltas de goces y perspectivas humanas.

El negocio notarial - económico, familiar, sucesorio - se encuentra inserto en la total teoría de una vida, y si es de la última clase, de una sobrevida. Y sólo adquiere su valor verdadero cuando así se contempla. Una venta, unos capítulos matrimoniales, la constitución de una dote, el testamento más sencillo, cobran entonces su plena significación humana y resuenan con notas profundas y perennes.

Ante un hombre: el notario, otro hombre: el cliente. He aquí nuestra relación esencial. El hombre - notario tiene que tener dotes especiales de bondad, de prudencia, de penetración psicológica. Es su labor socrática, parteadora, pareja a la del médico o a la del confesor. El hombre - cliente debe darse a comprender, en sus últimos escondrijos. Si el paisaje es una razón espacial de permanencia en la notaría, el hombre es una razón temporal todopoderosa.

Se dirá que en la relación notarial hay una situación de rangos diferentes: de autoridad y experiencia para el notario; de adhesión y pasividad para el cliente. Se dirá que el notario es, al cabo, ajeno al asunto que se le somete; y que así conviene a su serenidad y objetividad; y que el profesional se familiariza pronto con el espectáculo humano, quizá demasiado humano.

Todo ello es cierto. Y sin embargo, como diría Antonio Machado, algo que es tierra en nuestra carne siente la humedad del jardín como un halago. Nos envuelve, sin duda, un aliento, un afán humano. Y la proyección sentimental, la simpatía de Scheler, se produce. Algo se conmueve en nosotros desde nuestro sitio de espectadores. ¡Cuántas veces no lo somos! No podemos serlo ante la urgencia o el problema que nos apremia, ante una vivencia jurídica que reclama solución; a veces, una solución innovadora en que el derecho queda comprometido en aras de una justicia, de una equidad superior. Y nuestros documentos siguen preocupándonos más allá de su redacción.

No en balde rezan las estadísticas que la profesión notarial es de las que antes envejecen y consumen.

Sería un buen consejo para el hombre cliente - afanoso o tímido, claro o ladino, sensato o desgraciado - el siguiente: sé veraz con el notario. Y

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

más que consejo debe ser un precepto del arte notarial: conoce al hombre. Ante nosotros hoy, más que negocios, hombres de carne y hueso. Nada menos que todo un hombre...

Sí. Es difícil en la vida rápida de nuestro tiempo, en las grandes ciudades, sobre todo, que se puedan verificar tales predicamentos. Es también cierto que, para que puedan darse, hay que convivir con los hombres de una determinada nación o región. Pero es incuestionable que se trata de una exigencia de nuestro actuar profesional. Como también lo es, que existe una comunidad de cultura y modos de vida entre los pueblos latinos. Y, principalmente, que variarán los rostros y las expresiones, la lengua o el dialecto, pero que el corazón y el alma de los hombres - hablen de amor, o de ambición, de vida o de muerte - tienen todos latidos únicos, uniformes y universales, más acordes, cuanto más profundos.

### **III EL "ETHOS" DEL NOTARIO LATINO**

El paisaje es diverso; los hombres distantes; el derecho múltiple. Y sin embargo, los notarios latinos pueden y deben reunir determinados caracteres comunes.

En primer lugar, como tal entidad colectiva, como corporación sobrenacional o internacional, pueden llegar a tener su personificación social. No otra cosa supone la argucia técnica o el procedimiento dialéctico para personificar a todo conjunto humano. Su realidad no es menos verdadera que la que ostenta un hombre, una persona física. Pero de un orden suprasensible, intelectual.

Pero, además, los propios funcionarios como miembros de tal colectividad son susceptibles de reunir determinadas notas personales y humanas con cierto denominador común. Sin que los coincidentes hábitos profesionales supriman las acusadas diferencias de los grupos nacionales y de las más salientes individualidades. Y esta similitud de los notarios latinos, por vía de osmosis y comprensión mutua, como hombres y como funcionarios, sería, al margen de los temas del Congreso, el último fin y el logro más perfecto de sus objetivos.

Ethos es, ante todo, carácter, modo de ser. Y no hay duda que la función conforme al órgano, dejando su huella tácita sobre el hombre. Los españoles hablamos de deformación profesional. Pues en esa radical influencia de la tradición y del género de actividad se puede encontrar la fuente más obvia y fértil de similitudes entre los diversos notariados latinos. A mayor unificación en la función, más garantía de que se está en vías de creación de un espíritu propio, distintivo, del notario latino.

Claro es que precisará para ello un grado mínimo, indispensable de madurez de conjunto en la evolución social y jurídica de la profesión, en los distintos países. Sobre este fondo básico, la labor concedora, de directo trato mutuo, puede hacer lo demás. Y quizá algún día hablemos del tipo del notario latino, como un tipo humano universalmente conocido y destacado, como ha existido el tipo del profesor alemán y existe hoy el

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

tipo del hombre de negocios norteamericano.

A tales efectos de unificación funcional y de influencia humana, España puede prestar un fuerte apoyo. De una parte, por nuestra tradición jurídica y nuestra elaboración legislativa profesional; de otra, por la decantación humana que nuestra profesión ha conseguido, labrada sobre los caracteres raciales del hombre español. En el primer aspecto, documentación sobrada y al alcance de la mano puede encontrarse en el mismo Congreso y fuera de él. En el segundo, permítasenos recordar los ensayos sobre la elaboración del tipo humano del español; los trabajos sobre la hispanidad de Maeztu y de García Morente, los caracteres del caballero español acuñados, por ejemplo, por Gracián, por el mismo García Morente, por Lain Entralgo. Tipo histórico éste del caballero español que comienza a pasear por la historia su logro humano adornado de airón orgulloso y de austeridad, precisamente en los siglos fecundos en que empieza nuestra convivencia con América. Quizá en el arte se ha hecho representativo del mismo, y como tal se ha popularizado, el retrato del Greco llamado "el Caballero de la mano al pecho"; efigie y presencia de tan noble prestancia y de tan auténtica veracidad, que quien esto escribe la ha hecho presidir sus tareas profesionales desde el principio de su ejercicio.

Ethos es también vocación: porque nuestra manera de ser se proyecta sobre la obra, que atrae toda nuestra atención y absorbe lo mejor de nuestra vida. El aliento de perfección profesional - estudio, técnica, entrega total -, guía y preside nuestra total humanidad. No quiero resistir el recuerdo filológico de que nota y notario tienen la misma raíz griega que conocer y nacer, y probablemente, que nuevo. El notario conoce, da nacimiento, crea novedades.

Por fin, ethos tiene la misma profunda significación etimológica que eticidad. Nuestro ethos profesional tiene un sustrato ético. El notario como hombre y como profesional necesita vivir en la más firme y clara virtud. El ideal moral arrastra nuestra actuación e hincha nuestra vida. Se trata precisamente de que el derecho que aplicamos y producimos debe ser, a la vez, el más útil y el más justo, por más penetrado de equidad y de bondad.

En la gran tarea colectiva del notariado latino todos podemos aportar valiosos elementos: Italia, su clásica historia marmórea, desde el pontificado romano a la escuela boloñesa; Francia, su fecundo medioevo germanista, y su legislación revolucionaria que tiende a lo universal; América, la visión nueva y práctica de su jurisprudencia, en todo caso, su ímpetu y su sencillez... Quizá algún día pueda escribirse con toda propiedad una etopeya del notariado latino. De momento, entre afanes legislativos y contactos personales, entre realidad e ideal, vida y norma, intentemos conocernos, que es el primer esfuerzo y la primera piedra para edificar y configurar el tipo humano y profesional de notario que todos deseamos y llevamos dentro.

## DOCTRINA

### *LIBERACIÓN DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES POR SERVICIOS NO PRESTADOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL(\*) (1078)*

HERNÁN RACCIATTI

La ley 13512, al calificar a los bienes comunes (art. 2º), sólo distingue entre cosas de propiedad común y privativa en general, sin hacerse referencia especial a elementos comunes de todos los dueños o solamente de algunos de ellos, posiblemente con la plausible finalidad práctica de evitar las complicaciones que podría acarrear al sistema la coexistencia de condominios particulares o especiales sobre algunas de las partes integrantes del edificio, con el de carácter general sobre el resto de la construcción.

La elogiada simplicidad de nuestra legislación en esta materia ha dado lugar, empero, en la práctica del instituto, a regulaciones no del todo justas, especialmente en aquellos supuestos de reglamentos de copropiedad y administración en los cuales las expensas comunes de conservación y administración se ponen a cargo de la comunidad en general en proporción al valor de cada piso o departamento, siguiendo, sin hacer mayores distinciones, el principio general del art. 89 de la ley de la materia, y sin tener en cuenta que de acuerdo con cada tipo de construcción pueden existir bienes o servicios de uso particular de sólo un grupo de sus copropietarios o que, aun siendo de uso general, son susceptibles de ser usados en distintas medidas o de manera más o menos intensa por los integrantes del consorcio, y en tales situaciones, todos los dueños del inmueble se verían constreñidos a contribuir indiscriminadamente, en proporción al valor de sus respectivos pisos, por las expensas comunes derivadas del uso mayor o más intenso por parte de algunos de los propietarios o por los gastos devengados por ciertos servicios o elementos comunes de uso particular de sólo algunos de ellos, con evidente beneficio de los segundos en detrimento de los primeros.

Tales, entre otros, los casos de las escaleras, ascensores, o vestíbulos, destinados únicamente al servicio de determinados departamentos o pisos de un cuerpo del edificio; o el de los patios comunes a sólo un grupo de propietarios; o el del dueño de alguna vivienda o local con entrada, vestíbulo y escalera exclusiva que no necesite usar de la entrada, vestíbulo o escaleras generales que sirven a los demás pisos; o el de los locales con entrada independiente de los palieres de acceso a las escaleras y ascensores que sirven a los departamentos de vivienda del mismo edificio donde se encuentran ubicados, o sin la calefacción o refrigeración de que gozan las demás unidades de la construcción; o que gozando de estos servicios lo hagan en menor medida por carecer de un número adecuado de elementos difusores del calor o frío, etc.