

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

puedan ser consultados en repositorios seguros, y, en suma, poder acudir a una intervención imparcial y responsable en todo lo vinculado con los derechos e intereses en juego.

Esa función la ejerce el notario en materia de testamentos; de derechos reales; de constitución, modificación y disolución de sociedades; en la autenticación de documentos destinados a surtir efectos dentro o fuera de la demarcación en la que fueron otorgados, y en los infinitos aspectos y modalidades que ofrece la contratación.

Nadie discute la necesidad de tan complejo menester. Quienes lo objetan ocasionalmente acuden a argumentos puramente utilitarios, en los cuales el razonamiento es parcial, carente de objetividad, desdeñoso de la comparación, e invalidado por fundarse en afirmaciones que desestiman cuanto afecte el empeño que se propone.

El notariado ha sido y es consciente de este cuestionamiento, propio de su organización, pues representa el esfuerzo científico jerarquizado, el desarrollo de una actividad dentro del más riguroso orden, la colaboración invariable con los sectores más necesitados y con las autoridades en la legislación que concierne a su ámbito específico, autor de iniciativas de bien público, unido en colegios que funcionan con la anuencia de todos sus miembros, integrado por hombres prudentes y que aprenden a serlo en razón precisamente de su función, y ofrece, en suma, en el mosaico un tanto arbitrario del mundo moderno, una permanencia ejemplar, una cohesión que no es privilegio, un propósito de servicio que mantiene contra todos los avatares del cambio social, y una disposición a transformarse en todo aquello en que racionalmente se muestre la necesidad o la conveniencia de hacerlo.

Brindemos en nuestros corazones en este día por que podamos continuar prestando todo eso que emana de nuestra profesión como un bálsamo benéfico en las relaciones humanas, y por que la Divina Providencia nos mantenga en la fe y en la confianza de nuestra vocación para continuar prestando el servicio secular de poner siempre en alto ese magnífico depósito de la fe pública, insuflado en el corazón del hombre como una necesidad de su naturaleza, y que por eso trasciende las mudanzas del tiempo.

XII REUNIÓN JURÍDICO NOTARIAL

Durante los días 21, 22 y 23 de agosto de 1980 se llevó a cabo en la ciudad de Rosario la XII Reunión Jurídico Notarial, organizada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, y que contó con la asistencia de notarios de la Capital Federal y de las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Corrientes, Catamarca, Entre Ríos, La Rioja, San Juan, Santa Fe, Santiago del Estero y Tucumán.

La ceremonia inaugural fue presidida por el presidente del Consejo Superior del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, escribano Antonio S. De Césari, por el vocal titular de ese Consejo, escribano

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Domingo M. Lucente, y por el secretario del cuerpo, escribano Juan Carlos Portal.

Hizo uso de la palabra el escribano De Césari, quien expresó:

Discurso del escribano Antonio S. De Césari

Una vez más, esa sed insaciable de perfeccionamiento científico, que, al decir del ilustre notario uruguayo Julio R. Bardallo, ha llevado al notariado argentino a adquirir una dimensión que asombra y de la cual no tenemos noción, nos permite reunirnos en esta oportunidad, con motivo de esta XII Reunión Jurídico Notarial, con la del notariado santafesino, festeja el trigésimo segundo aniversario de su ley 3330.

Influenciado por esa afirmación de Bardallo, sostenida en las recientes e imborrables jornadas notariales entrerrianas, celebradas en Concordia en el mes de mayo próximo pasado, trataré de hacer esta modesta merituación de los temas principales que se tratarán en la presente.

Parece evidente que entre el estudio de título y la registración, previa calificación por supuesto, se entrelazan esos eslabones que comporten la cadena de la seguridad jurídica, siendo ésta la meta irrenunciable del notariado de tipo latino.

El primer eslabón, estudio de título, es evidente que constituyó la base fundamental de sustentación de nuestro notariado, y sin él, seguramente, mucho se hubiera perdido. Idóneo ha sido el instrumento, pero dicho con orgullo y sin soberbia, idóneo también fue el artesano que lo utilizó. Positiva conjunción, que con firme permanencia soportó el paso del tiempo y los embates de los intereses creados.

Pero como la mujer del César, el notario y su instrumento, el título, no conforman únicamente siendo, sino que deben parecerlo. La sociedad le exige la registración, el tecnicismo moderno lo permite, y aunque resulte paradójico, en esta exigencia, que debe acatar el notario, se protege y se agranda su imagen.

Entre estos dos eslabones expresados, estudio de título y registración, previa calificación, se intercalan los demás, los que le dan vida y permanencia al notariado latino; son los eslabones del perfeccionamiento científico, que se ven reforzadas por el aporte y participación en sus reuniones jurídonotariales de eminentes jurisconsultos y tratadistas y profesionales y auxiliares de la registración, como ocurrirá en esta oportunidad.

La integración del Panel de la Mesa Redonda por los doctores Héctor Alegría, Horacio Pedro Fargosi y Celestino Araya, si bien con sus solos nombres dan una idea de la magnitud de su importancia, los temas que abordarán, sociedades comerciales y concursos, la hacen aún más subyugante.

Con las Jornadas realizadas con la presente y las que aún restan hasta finalizar el año, muchos son los eventos notariales de esta naturaleza. Se enriquece el notariado, los que en ellas participan, la comunidad a la que se deben y todo ello pone de relieve que en este quehacer positivo existe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subyacente un eslabón invisible que hace que estos eventos puedan repetirse, es el eslabón del afecto, el del amor entre quienes comparten vivencias que afirman la escala de valores de nuestro mundo occidental y cristiano.

Despachos aprobados

Tema I. Estudio de títulos. Cláusulas de títulos perfectos. Buena fe y diligencias del adquirente a título, oneroso. Responsabilidad

(Comisión 1ª)(*)(550)

DESPACHO "A"

1) El examen de los antecedentes dominiales, vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles que los notarios efectúan, coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

2) La existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes, tanto de fondo como de forma que puedan provocar la invalidez de los negocios jurídicos que los padezcan y sean antecedentes dominiales del título mediante el cual se pretende transferir el dominio, neutraliza la buena fe del adquirente y lo descalifica en consecuencia como pretendiente al amparo excepcional del art. 1051 del Cód. Civil.

3) No basta, por tanto, que el adquirente a título oneroso haya obrado con la mayor prudencia y diligencia, y asumido la creencia de que adquiere de quien está legitimado para transmitirle el dominio; es necesario, además, que desconozca la existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes que afecten a negocios jurídicos antecedentes.

4) La legitimación activa del titular de dominio, que debe transmitirlo en cumplimiento de contrato y que conforme a la doctrina notarial corresponde examinar al notario interviniente, se refiere al enlace o relación del derecho invocado con los antecedentes dominiales y se concreta en el estudio de título respectivo.

5) Se cumple así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura por medios técnicos jurídicos al avance del notario, obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de este deber profesional, que en algunas legislaciones provinciales ya se ha normando como obligación.

6) Debe quedar librado al criterio del notario interviniente el procedimiento a seguir para cumplir de la manera más segura y eficaz con su obligación de estudiar los títulos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

7) Para facilitar a los notarios el cumplimiento del deber profesional de estudiar los títulos de dominio, es recomendable que los Colegios de Escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones de títulos a petición de colegiados, a cuyo objeto podrían requerir la colaboración de colegas.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe se expidió en disidencia en el punto 5) de la siguiente manera: "Se sule así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura por medios jurídicos al alcance del notario, obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de esta tarea funcional, por tanto obligatoria", y en el punto 7) "Para facilitar a los notarios el cumplimiento de la obligación funcional de estudiar los títulos de dominio es recomendable que los Colegios de Escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones de títulos a petición de colegiados, a cuyo objeto podrían requerir la colaboración de colegas".

Aprobado por los Colegios de Escribanos de las provincias de Catamarca, Entre Ríos, Santa Fe y Tucumán.

DESPACHO "B"

El examen de los antecedentes dominiales, vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles que los notarios efectúan, coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

Es tarea cautelar del notario, realizar dicho examen y consiste en una de las llamadas operaciones de ejercicio en derecho notarial. Quien juzga la conveniencia de examinar los antecedentes, verificar su bondad o deficiencia y emite el juicio de valor es exclusivamente el notario autorizante del documento.

El notario debe asegurar la validez y existencia de los títulos y representaciones que invoque el transmitente, para lo cual es conveniente constatar el cumplimiento del principio de matricidad limitado en caso de disposición de inmuebles, a la escritura, por la cual adquirió a quien proyecta disponer.

Conforme lo prescripto por el art. 1051 del Código Civil el adquirente es ajeno al control de la legalidad del título que el transmitente invoca y a su legitimación, reposando su confianza y buena fe en el asesoramiento y opus del notario.

Por estar implícito en la función notarial no es indispensable la cláusula de títulos perfectos y porque además el titular está obligado a ello, si no hiciere expresa reserva de sus falencias, desde que responde por evicción conforme al art. 1414 del Cód. Civil.

El notario responde contractualmente por el examen de los antecedentes en razón del pacto tácito establecido con quien requiere sus servicios profesionales, y también extracontractualmente porque las leyes y reglamentos notariales le imponen el deber de asesor.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Despacho aprobado por los Colegios de Escribanos de la Capital Federal y la provincia de Buenos Aires.

Tema II. Calificación registral y recursos

(Comisión 2ª)(*)(551)

Considerando:

Que los doce años transcurridos de vigencia de la legislación registral inmobiliaria desde su incorporación al Código Civil, han permitido acrecentar los conocimientos y las experiencias de profesionales y registradores, en temas de tanta trascendencia en lo jurídico, económico y social, como es todo lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria, al crédito territorial y en general al tráfico jurídico.

Que por tal motivo, siendo uno de los temas de la XII Reunión Jurídico Notarial el de la "Calificación Registral y Recursos", parece prudente en esta oportunidad tratar de precisar conceptos en relación al derecho vigente en el país, en cuanto se vinculen con ese tema.

Que esta Comisión ha contado con importantes aportes que le han permitido llegar a proponer al Plenario el siguiente despacho:

Primero: La calificación es el acto que se manifiesta en el deber que tiene el registrador de examinar con espíritu crítico jurídico, la documentación que se le presenta para considerar, básicamente, si ha sido estructurada formalmente conforme a derecho, si sus constancias coinciden con los asientos pertinentes que obran en los folios y si su contenido es materia de registración; todo ello para resolver (con eficacia en sede registral) si practica el asiento pedido (de manera definitiva o sólo provisional) o si rechaza el documento porque resulta estar viciado de nulidad absoluta y manifiesta.

Segundo: En relación a lo que antecede, se consideran supuestos legales comprendidos dentro de los límites de la calificación los siguientes:

- 1) La competencia del propio registrador como funcionario público, en cuanto a la naturaleza del acto, al territorio y en razón de las personas.
- 2) A los sujetos legitimados para peticionar.
- 3) A las formalidades propias de la petición.
- 4) A la clase y requisitos formales de los documentos que pueden presentarse en el Registro.
- 5) A valorar si el contenido sustancial de los documentos registrales están referidos a actos, negocios jurídicos o resoluciones judiciales, susceptibles de registración, para proceder, en sede registral, a efectuar los actos de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

matriculación, inscripción o anotación, según corresponda, así como en su caso, los de rectificación o cancelación de asientos.

6) La continuidad del tracto.

7) A la observancia del principio de prioridad y a la naturaleza preclusiva de todo asiento, teniendo en cuenta: a) Fecha de extensión del plazo de la certificación con reserva de prioridad, en relación a la fecha cierta del documento registrable. b) Fecha de presentación del documento en sede registral. c) Observancia del principio arriba citado en relación a derechos reales incompatibles. d) Observancia del mismo principio para establecer la prioridad o rango, en relación a derechos reales compatibles, o providencias cautelares, o certificación con reserva de prioridad indirecta.

8) Al examen de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que se presenten.

9) AL examen de la coincidencia de esos documentos en relación de lo que resulte de los asientos del Registro.

10) Al deber de observar el documento presentado cuando: a) tiene que ser rechazado por estar viciado de nulidad absoluta y manifiesta; b) tiene que ser devuelto por presentar algún defecto subsanable, con la finalidad de que se proceda a su rectificación, previa inscripción o anotación provisional o condicional.

RECOMENDACIONES

1) Cuando resulte de la documentación registrable y así se peticione, de conformidad a lo que dispone el segundo párrafo del artículo 33 de la ley registral, procede y se recomienda que el registrador practique en el folio las anotaciones de las que resulten la existencia de condiciones suspensivas, resolutorias o de trascendencia registral.

2) Que en la resolución del registrador, cuando corresponda se expresen en una sola vez todas las observaciones que puedan existir en el documento presentado.

3) Se recomienda, con la finalidad de evitar la inscripción o anotación de documentos falsos, que los Registros organicen un sistema que permita efectuar, con eficacia, el control de la autenticidad de la firma y sello de los funcionarios y escribanos legitimados para formalizar y suscribir la documentación registrable, de manera de afianzar la legitimidad de los asientos.

4) Habida cuenta de que en algunas demarcaciones no se computa de manera correcta el plazo de ley para la presentación de los documentos en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el Registro, se recomienda tener presente que, excepto en lo referido a las certificaciones, en la materia tienen vigencia plena las normas que contiene el Código Civil.

DECLARACIÓN

La Comisión, considerando la situación particular que se presenta cuando del texto de la escritura resulta que el acto notarial se otorgó estando vencida la certificación registral y, aun cuando no contenga ninguna referencia al respecto, considera y declara que esa circunstancia carece de toda relevancia en relación al contenido negocial del instrumento y a su estructura formal, razón por la cual procede se practique el asiento requerido, sin perjuicio de la responsabilidad que asume el notario por haber actuado sin el respaldo que le confiere la reserva de prioridad indirecta normada por la ley registral.

ACLARACIÓN

El aspecto recursal no se trató en el seno de la Comisión por carecer de tiempo material para ello. En tal sentido, y dado la importancia que reviste el tema en virtud de la diversidad de normas de procedimiento que rigen en las distintas jurisdicciones, consideramos conveniente el tratamiento del mismo en próximas Jornadas Notariales.

UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA

Curso internacional en Paraguay de la Universidad Notarial Argentina

Ha regresado de Asunción del Paraguay la delegación del claustro docente de la Universidad Notarial Argentina que presidida por su rector, el profesor doctor Tomás Diego Bernard, participó del segundo curso de intercambio universitario interamericano que se dictó en esa capital sobre metodología y técnicas de la investigación en las ciencias jurídicas. El Seminario, que fue auspiciado por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción, el Colegio de Escribanos del país hermano y su Instituto de Derecho Notarial, congregó durante una semana a más de un centenar de profesionales paraguayos que siguieron las clases dictadas por los profesores de la Universidad Notarial Argentina, doctoras Ana Raquel Nuta y Dora C. Tállice - directora del Museo y Biblioteca Notario Roberto Mario Arata de la Capital Federal -, y doctores José Armando Seco Villalba y Tomás Diego Bernard. Actuó como coordinador el profesor doctor Bruno Casteller. En el acto de apertura que se realizó en el salón del Colegio de Escribanos del Paraguay y al que asistieron destacadas figuras del foro, la magistratura y el notariado, usaron de la palabra el director del Instituto de Derecho Notarial del hermano país, doctor José Livio Lezcano, el rector de la Universidad Notarial Argentina, profesor doctor Tomás Diego