

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sesione en su local social y la presencia del vicepresidente Esc. José Deamicis en representación de dicha Institución en el acto de constitución.

III. Que en lo sucesivo, la correspondencia deberá dirigirse así. Señor Delegado Coordinador de la UINL ante la ALALC, Esc. Adhemar H. Carámbula. Edificio del Notariado, Avda. 18 de Julio N° 1730, pisos 11° y 12°. Montevideo (Uruguay).

Reiterando al distinguido colega las seguridades de nuestra más alta consideración y estima, le saludamos muy atentamente.

POR LA DELEGACIÓN
(Fdo.) Esc. Adhemar H. Carámbula
Delegado Coordinador

(Fdo.) Esc. Sylvia Bentancor de Poch
Secretaria alterna

NÚMERO 774 NOVIEMBRE - DICIEMBRE

EDITORIAL

LA CONSERVACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES

Los instrumentos públicos, de los que las escrituras públicas forman una especie - la más calificada si se quiere - tiene fin fijar el derecho de los particulares.

Exteriorizan el título hábil, que no es el derecho sino la representación de ese derecho.

Este nace - se materializa - en el ente persona, cuando reúne los requisitos que la ley determina.

El carácter de hijo no lo da la partida del Registro Civil; ni el de propietario, la escritura pública o la sentencia que lo declara; él emana de la reunión de los requisitos que las leyes determinan para cada circunstancia.

La partida del Registro Civil, la escritura pública o la sentencia judicial sólo prueban la reunión de esos requisitos en la persona.

El instrumento, revestido de las formas que establecen las leyes, confiere la confianza plena y completa sobre la que reposa el derecho de familia, de propiedad, etc.

Un título destituido de las formas esenciales no es título y nada puede probar, como sostiene el Codificador en la nota al art. 4012 del Código Civil.

El título revestido de las formas es el símbolo que en el derecho moderno ha reemplazado las viejas solemnidades.

El símbolo, vinculado con el derecho que se quiere crear, modificar, transferir o extinguir no es otra cosa que la analogía representada en cuerpo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

y acción.

Sustituye la teja arrancada del edificio (tegula) para vivificar el inmueble y las fórmulas consagradas en la antigüedad.

Es justificable el empeño en conservar esos documentos que preservan y aseguran las relaciones entre los particulares.

Los Códigos y las leyes reglamentarias han rodeado a los actos emanados de los escribanos, en lo que hace a su conservación física y al secreto que deben observar, de una serie de circunstancias que los protegen.

Tales normas persiguen a los documentos que integran los protocolos de los notarios, durante el tiempo que quedan en su poder, y, aún, más allá, cuando pasan al dominio del Estado, es decir, a los archivos públicos.

Los organismos de superintendencia han sido celosos en ese sentido; así, la Suprema Corte, en fallo de 22/6/928 (J.A., t. 27, págs. 141 y 910), que suscribieron magistrados de la estatura de Bermejo, Figueroa Alcorta y Guido Lavalle, sentenció: "Debe rodearse de las mayores garantías de seguridad los archivos públicos como son los Archivos de los Tribunales".

La ley orgánica de los Tribunales de Córdoba, art. 247, y la ley de 1/6/904 disponían: "Los expedientes terminados y los protocolos no podrán salir del Archivo".

La Cámara Civil 2º de la Capital, el 6/8/926 (J.A., 21 - 812), dijo - "No deben ser extraídos sino en casos de absoluta necesidad."

En la Capital Federal, la ley 1893, arts. 201 y 808, disponía la prohibición del retiro de los protocolos y expedientes tanto de las notarias como del Archivo, salvo el caso de fuerza mayor, y la forma en que se los podía consultar (arts. 200, 202, 203 y 304).

El fiscal Gerónimo Cortés (Vistas Fiscales, t. 1, pág. 363), ya antes de la ley 1893, negaba a un juez provincial el derecho de intervenir en los registros de escrituras públicas dependientes de la autoridad nacional.

La ley 14242 (Leyes y decretos nacionales, La Facultad, año 1954, pág 150, 2ª semestre) de 13/10/953, que organizó el Archivo de Actuaciones Judiciales y Notariales de la Capital Federal, reemplazada por el decreto - ley 6848 de 28/8/63 (A.L.J.A., 1963, pág. 191), cuyo art. 24 autorizaba a convenir con el Colegio de Escribanos el archivo de los protocolos notariales y en el art. 17 determinaba la forma de proceder a la destrucción de los expedientes después de transcurridos los plazos que fija, en el art. 18 dispone que no podrán ser destruidos total o parcialmente los expedientes sucesorios, los de quiebra o concurso, los de insanias, los de cartas de ciudadanía, los de derechos de familia, los relativos a los derechos reales y los que tengan algún interés social o histórico.

Dispone ese art. 18 que dicho interés podrá ser determinado por el juez de la causa o por el subsecretario de Justicia, mediante resolución fundada.

La ley 12990, art. 11, establece, como deberes esenciales de los escribanos de registro, la conservación y custodia en perfecto estado de los actos y contratos que autoricen, así como de los protocolos, mientras se hallen en su poder.

Similares disposiciones contienen las leyes notariales de las provincias inspiradas en aquélla.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La ley 19016 (A L.J.A., 1971 - A - 475) de 20/4/71, que autorizó al P. E. a celebrar un convenio con el Colegio de Escribanos, por el cual se asigna a esta Institución la regencia del Archivo de Protocolos Notariales, le impone obligaciones y responsabilidades por la guarda y custodia de tales protocolos a partir de 1901.

Las Cámaras Civiles en pleno, por acordada de 26/7/906 (J.A., 75 - 726), ordenaron que la reserva de los registros a que se refiere el art. 202 de la ley orgánica era extensiva a todas las escrituras y documentos existentes en el archivo (art. 8º) y se permite a los escribanos titulares y adscriptos de Capital y provincias examinar, sin restricción alguna, los documentos o escrituras que soliciten y reputen indispensables para los actos que han de pasar ante ellos. Otra acordada de 24/6/41 modificó el art. 13 de aquélla, prohibiendo hacer anotaciones o señales escritas y a los peritos, emplear sustancias químicas que puedan deteriorar las escrituras. Y la acordada de 8/3/35 (J.A., 76 - 719), al reglamentar la expedición de testimonios, negaba a los jueces de la provincia de Buenos Aires los expedientes y protocolos que soliciten por exhorto, los que deben limitarse a pedir los testimonios o las copias que necesitaren (G. del Foro, 115 - 175).

Todas esas normas legales y resoluciones surgen como cosa natural, ante la necesidad de la protección de documentos de tanta importancia en la vida de relación de los habitantes y de las autoridades.

Es que en los expedientes y los protocolos notariales aparecen como fundamentales la protección de la vida, el honor y el patrimonio de los particulares.

Es incalculable el perjuicio que en ese sentido produjo la destrucción de los libros de partidas parroquiales que se conservaban en la Curia Metropolitana y en las iglesias de San Francisco, Santo Domingo y San Ignacio, el día 16 de junio de 1955.

Por tal motivo, no deben prosperar recientes iniciativas que, en aras del progreso, disponen la filmación de expedientes y escrituras (proyecto de ley sobre filmación de documentos, de la provincia de Formosa, cuyos arts. 36 y 37 autorizan la destrucción de los documentos microfilmados).

Y no deben dejar de llamar la atención las disposiciones que ordenan la destrucción lisa y llana de expedientes judiciales dispuesta por el art. 63 del Reglamento del Archivo del Poder Judicial de la provincia de Buenos Aires (Boletín N° 987 del Colegio de Escribanos de esa provincia, pág. 1).

En dichos expedientes pueden existir documentos de capital importancia para los investigadores históricos, motivo por el que siempre se ha resguardado su conservación.

Los notarios y los magistrados deben velar para que no se destruyan por tan simple resolución.

En última instancia, deben crearse comisiones de especialistas que, previamente a su destrucción, estudien los instrumentos y determinen si existe interés en su conservación. Y con respecto a los protocolos notariales, desde ningún perito de vista debe propenderse a que desaparezcan.

DERECHO NOTARIAL

ENFOQUE NOTARIAL DEL ESTUDIO DE TÍTULOS, BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN INMOBILIARIA A TÍTULO ONEROSO Y RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO(*) (552)

EDUARDO B. PONDÉ

SUMARIO

I. CONFIGURACIÓN DEL DOCUMENTO NOTARIAL

1) Interpretación jurisprudencial de título perfecto.

II. EL ESTUDIO DE TÍTULOS. MEDIO DE CONSTATAR SU PERFECCIÓN

1) Conveniencia del estudio de títulos.

2) El notario, exclusivo árbitro determinador de la perfección del título.

3) Colaboración posible, manteniendo el notario su condición de verificador único.

4) La experiencia y la práctica

5) Estudio de títulos obligatorio.

6) Inaceptable peligrosidad del art. 156 de la ley 9020 de la provincia de Buenos Aires.

7) Cláusula de títulos perfectos.

III. BUENA FE Y DILIGENCIAS DEL ADQUIRENTE A TÍTULO ONEROSO

1) La nueva filosofía jurídica del artículo 1051.

2) La realidad y la verdad.

3) Extensión del estudio de títulos en función de la buena fe del adquirente.

4) Escritura falsificada y escritura matriz inexistente.

IV. RESPONSABILIDAD

1) Responsabilidad notarial.

2) El caso del referencista.

3) Imposibilidad de liberación de responsabilidad.

Es esencia y sustancia de la función notarial producir documentos notariales inobjetables con pretensión de perfectibilidad absoluta. Eso, el notario procura lograrlo mediante la correcta aplicación de la norma sobre el hecho jurídico y constatando la legitimidad de los derechos del que se dice titular.

I. CONFIGURACIÓN DEL DOCUMENTO NOTARIAL