

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

***XI ENCUENTRO AMERICANO DEL NOTARIADO LATINO***

**INFORME DEL DOCTOR MIGUEL NORBERTO FALBO**

1) Del 3 al 9 de mayo se realizó en Santo Domingo, capital de la República Dominicana, el Encuentro que indica el título.

El día 4 se efectuó la sesión de apertura.

El siguiente, por la mañana, comenzó la tarea de las comisiones de estudio de los temas elegidos para la reunión. Las sesiones se desarrollaron en diversos salones del Hotel Lima.

En el lugar destinado a tratar el tema "La seguridad jurídica en la constitución de los derechos reales" estuvieron presentes numerosos delegados, pertenecientes a los siguientes países por orden alfabético: Argentina, Colombia, Guatemala, México, Puerto Rico, República Dominicana y Venezuela.

Asistieron también, observadores por España, Japón y la República de China.

De conformidad con la reglamentación del Encuentro el suscripto, en su carácter de coordinador internacional del tema, tuvo a su cargo la

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

presidencia de la Comisión.

Como secretaria actuó la doctora Ana Teresa Pérez de Escobar (de la República Dominicana).

Entre los delegados argentinos, que estuvieron presentes y participaron activamente en las tareas de la Comisión, destaco los nombres de los notarios Eduardo A. Clariá, Margarita E. Viscarret, Lucía Figueroa de Corvalán y Jorge Raúl Benavides.

II) Como método de trabajo para realizar la tarea se adoptó el plan propuesto por el suscripto como coordinador internacional, que se extiende a seis subtemas principales, entre los que se destaca el concepto de las relaciones jurídico-patrimoniales y su contenido complejo; el proceso de formación de estas relaciones; la posibilidad de la actuación privada de las partes y el supuesto de intervención del notario en su configuración.

En este sentido se puso de relieve la importancia de la actuación del notario y la especial característica que resulta del ejercicio de su función asesora, que presentamos como de "asesoramiento institucionalizado".

Puestos de manifiesto los problemas conexos que derivan de la configuración de dichas relaciones jurídico-patrimoniales y de las posibilidades de su documentación, se expuso la "teoría de la adecuación" en cuanto significa un régimen jurídico superior.

En cuanto al principio de la seguridad jurídica en la configuración de los derechos reales quedaron evidenciadas las ventajas de la escritura pública, con las características que le son propias (facción protocolar del documento, fe pública, autenticidad, legitimación, presunción de legalidad, teoría de la titularidad formal, valor probatorio, etc.), a lo que se agregan su publicidad y oponibilidad una vez inscrita en los registros públicos.

III) Para el desarrollo de su tarea la Comisión contó con el aporte de cinco estudios referidos al tema, que fueron los siguientes:

- 1) "La seguridad jurídica en la constitución de los derechos reales", por la escribana Lucía Figueroa de Corvalán (Argentina).
- 2) "La seguridad jurídica en la constitución de los derechos reales. Diversos aspectos de una problemática general", por la notaria Margarita E. Viscarret (Argentina).
- 3) "De comprador a propietario. El porqué de la escritura pública", por el doctor Raúl Rodolfo García Coni. (Leído por el notario Jorge Raúl Benavides de Argentina).
- 4) "La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles", por el doctor Juan Vallet de Goytisoló. (Leído por el notario José Angel Martínez Sanchiz, de España).
- 5) "La seguridad jurídica en la constitución de los derechos reales", por el doctor Miguel Norberto Falbo, coordinador internacional (Argentina).

Cada uno de los autores nombrados expuso el resultado de sus investigaciones con excepción de aquellos que no estuvieron presentes en la reunión. No obstante, el del doctor García Coni fue expuesto por el notario

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

Jorge Raúl Benavides y el del doctor Vallet de Goytisolo por el notario José Angel Martínez Sanchiz.

IV) Extendería demasiado el presente informe narrar el curso de las exposiciones efectuadas en la Comisión.

Sin embargo, parece conveniente poner de relieve con referencia a la República Dominicana, país donde se encuentra implantado un sistema registral como el del "Acta Torrens", que los asistentes admitieron las desventajas de esa suerte de "título real" por diversas razones, entre ellas, la demora que acarrea realizar la inscripción y la determinación correcta del inmueble, la posibilidad de que se adultere la documentación inscribible, la circunstancia de que en un país de superficie tan reducida no toda la propiedad se encuentre inscrita en el Registro, etc.

V) Concluidas las deliberaciones, se designó una comisión redactora de las ponencias aprobadas, integrada por las siguientes personas:

Lic. Norberto Colón (Puerto Rico). Lic. José Angel Martínez Sanchiz (España) Dra. Yolanda Vallejo (República Dominicana) Notaria Margarita E. Viscarret (Argentina)

Asimismo, se acordó que fueran redactores de la ponencia en el plenario de clausura la doctora Ana Teresa Pérez de Escobar y el suscripto.

Corresponde destacar que las conclusiones de la Comisión II coinciden en lo sustancial con las que el suscripto había elaborado en el estudio realizado sobre el tema, circunstancia que adquiere particular significación por haber sido aprobada en un país en el que, como antes expresamos, rige el sistema registral del "Acta Torrens".

VI) Para mejor ilustración de lo que dejamos expuesto acompañamos copia del despacho de la Comisión, aprobado por el plenario en la asamblea de clausura.

VII) Por último, no puedo dejar de mencionar algo que, aunque es muy particular, tiene el significado de un reconocimiento a la labor cumplida por el suscripto en su carácter de coordinador internacional del tema y es que el jurado designado por la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino adjudicó el primer premio al estudio que presentara a la reunión, cuyo título se indica más arriba.

El mismo jurado premió con sendos accésit los estudios de las notarias argentinas Margarita E. Viscarret (Capital Federal) y Lucía Figueroa de Corvalán (Córdoba), lo que confirma la calidad de las tareas de investigación que cada una de ellas efectuó sobre el tema.

**DESPACHO DE LA COMISIÓN 2ª(\*) (565)**

**Tema: La seguridad jurídica en la constitución de los derechos**

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

**reales**

Conclusiones

1) El notario latino, por su tradición histórica, por su formación jurídica, por su función específica, y por su terceridad, es el profesional que tiene a su disposición la sociedad para que asesore (asesoramiento institucionalizado) a los particulares en cuanto a la legalidad de los actos y negocios jurídicos que quieran realizar, participando en su proceso formativo desde el comienzo hasta su culminación.

2) Las relaciones jurídicas que celebren los particulares formalizadas con la intervención del notario, y documentada en escritura pública, adquieren todas las ventajas que emanan de la actuación de este profesional, realizador del documento. Conforme a la teoría de la adecuación, el asesoramiento se conexas con la declaración negocial, adaptada a la normativa aplicable, lo que asegura la validez del acto. Los hechos narrados se reputan auténticos y hacen plena fe, respecto de terceros.

La seguridad jurídica que en la constitución de los derechos reales aspiran obtener los hombres que viven en sociedades organizadas, adquiere plena eficacia con la intervención del notario en los negocios jurídicos, pues de esa manera queda garantizada la legalidad del acto que se formaliza conforme a derecho y el documento que lo contiene reviste la calidad de auténtico y hace plena fe aun para terceros.

El denominado "Seguro de Títulos" no ofrece ninguna garantía. Primero, porque carece de toda significación jurídica, ya que sólo cubre aspectos económicos que pueden derivarse ante la ineficacia del derecho constituido. Segundo, porque si por razones puramente pragmáticas se lo considerara conveniente, el problema de derecho queda eludido, pero no resuelto.

3) Queda, por último, señalar la función del registro de la propiedad inmobiliaria, con respecto al instrumento público, reforzando sus efectos con fines de publicidad y oponibilidad, sin que en modo alguno actúe como sustitutivo de la actuación notarial, sino como complemento de la misma.

**DESPACHO DE LA COMISIÓN 3ª(\*) (566)**

**Tema: Necesidad social de la imparcialidad del notario**

Conclusiones

1. El notario latino no debe actuar en favor de parte alguna, prescindiendo de tomar posición en las cuestiones vinculadas al acto o negocio jurídico en que interviene, actuando con objetividad, asesorando a las partes por igual sobre los problemas jurídicos en juego, explicando sus eventuales consecuencias, interpretando su voluntad, conciliando sus intereses,

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

empleando la forma jurídica adecuada, con sujeción al ordenamiento legal vigente y asegurando la máxima eficacia jurídica posible.

Si bien la calidad de jurista imparcial del notario se advierte principalmente en la etapa de asesoramiento y redacción que integran el complejo de la función notarial, no es menos cierto que el mismo principio se observará a través del correcto ejercicio de la profesión con ajuste a los principios legales y éticos que la regulan, del cumplimiento estricto de las formalidades que la ley exige en cada caso, y del ministerio cumplido por encima y con prescindencia de los intereses en juego que son patrimonio exclusivo de la voluntad de las partes, quienes resolverán en definitiva sobre la realización o no del acto.

2. La independencia funcional del notario constituye un presupuesto indispensable para asegurar la prestación de su ministerio con absoluta imparcialidad. En tal sentido: a) su acceso a la función debe tener prescindencia política y basarse en un sistema que garantice la designación exclusivamente por su idoneidad profesional. b) Deben existir incompatibilidades legalmente establecidas respecto de la persona del notario, como parentesco, ejercicio de empleos públicos o privados y otras que comprometan la imparcialidad de su actuación o puedan afectar su investidura. c) Constituyendo la intervención del notario un punto de equilibrio entre los intereses eventualmente contrapuestos y nunca una inducción tendiente a la prevalencia del interés de un contratante sobre el del otro, el ejercicio de su función no es compatible con el de la abogacía, en cuanto ésta implica la defensa de una parte frente a otra, no participando - en consecuencia - de la esencia del notariado latino.

3. De la comparación del notariado latino respecto del anglo-estadounidense y del administrativista o funcionarizado surge que: 1) En el derecho estadounidense el notario público no puede válidamente prestar asesoramiento jurídico pues no son profesionales de derecho ni están autorizados para hacerlo. La especialidad profesional del abogado del sistema anglo-estadounidense puede implicar una actuación parcializada en favor de aquella de las partes que propuso su intervención. 2) El notariado administrativista o funcionarizado está impregnado de la parcialidad que se desprende de la circunstancia de ser el notario un funcionario en relación de dependencia, sometido a jerarquía. En consecuencia, la real voluntad de las partes puede ser limitada e incluso sustancialmente modificada en función de la directiva estatal vigente.

4. El notario, si bien trabaja a petición de parte, por ser un acto rogado, no debe limitar su actuación a servir a los intereses de una gran empresa, pública o privada, que provoque una dependencia económica de tal manera que coaccione la libre actuación del notario y redunde en perjuicio de una de las partes.

5. La proliferación de los contratos por adhesión, de las llamadas "cláusulas

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

generales de los contratos", es un fenómeno producto del mundo moderno originado por la necesidad de facilitar la rápida celebración de los contratos, agilizar el tráfico de bienes y servicios, o unificar el texto de la contratación que vincula a una empresa con numerosos contratantes. Negar esta realidad sería nefasto para el notariado. Igualmente, no debe considerarse siempre como inválida o ilegítima la predisposición del texto contractual por una de las partes. Pero es nuestra obligación profesional impedir que el abuso de su empleo pueda convertir al contrato en instrumento de sumisión o en la ley del más fuerte.

Para ello es necesario aclarar perfectamente al contratante adherente los alcances y consecuencias de las condiciones que se propone observar y, en su caso, tender al mantenimiento de la equidad entre las partes hasta tener la seguridad de que ellas están aceptando a conciencia el contenido de lo propuesto. Esto sin perjuicio de que a nivel de las organizaciones corporativas de nuestros notariados se mantenga una posición vigilante de contralor a efectos de luchar contra pretensiones abusivas, proponiendo la adopción de medidas legales, administrativas y/o judiciales tendientes a impedir las.

En los países en los que el documento público sólo puede ser autorizado por el notario en base a una "minuta" redactada por su abogado, la ausencia de asesoramiento del notario puede colocar en situación de indefensión a alguna de las partes, particularmente en el caso en que el texto contractual es redactado por el abogado de la otra parte, debiéndose tratar de reivindicar una de las funciones más características del notariado latino, cual es la redacción instrumental.

Debe destacarse que la necesidad de una actuación imparcial del notario no debe conducir a una actuación indiferente, especialmente cuando uno de los contratantes impone el texto contractual a la parte considerada económica o jurídicamente débil.