

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

***FE EN EL CONOCIMIENTO DEL ESCRIBANO(\*) (342)***

**RAÚL R. GARCÍA CONI**

I. Quienes recurren habitualmente a la función notarial tienen fe en los

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

conocimientos especializados del escribano como profesional universitario, y también confían en que éste tomará todas las precauciones necesarias para identificar a los usuarios del servicio .

Es error esencial y anula el acto jurídico el relativo a la persona con la cual se forma la relación de derecho (art. 925, Cód. Civil) y por ello se exige que: "El escribano debe dar fe de que conoce a los otorgantes" (art. 1001, íd.) o, en su defecto, valerse de testigos que los conozcan (art. 1002, íd.) en una suerte de información sumaria que encuadra en el concepto de "jurisdicción voluntaria". Se trata de la única excepción al principio de que el escribano sólo da fe de lo que afecta su percepción sensorial ("de visu et auditu suis sensibus" ).

Sabemos de distinguidos y prudentes colegas que han sido víctimas de impostores que han presentado no sólo falsos títulos de propiedad, sino también documentos de identidad apócrifos, induciéndolos en errores que han debido pagar muy caro, principalmente porque el vero domine encuentra siempre en el escribano la víctima propiciatoria para obtener el resarcimiento, comprometiéndose - a cambio del mismo - a proclamar la inocencia del autorizante para que salga bien librado del episodio judicial. Hasta es posible sospechar, en algunos casos, colusión entre el "vendedor" y el comprador (o acreedor hipotecario).

No olvidamos que un pundonoroso escribano, después de reducir buena parte de su patrimonio, no logró ni siquiera la devolución del Impuesto de Sellos pagado por la escritura, la que fue declarada nula.

El temor al escándalo coloca al escribano en postura de gran vulnerabilidad, ya que la prisión preventiva impide el ejercicio de la función notarial(1)(343)privando, a quien puede resultar inocente, de su habitual medio de vida, lo que no ocurre en ninguna otra actividad cuando se obtiene la excarcelación (vulnerándose el art. 16 de la Constitución Nacional sobre la igualdad de los habitantes).

El riesgo de la impostura se cierne siempre sobre el escribano, por más cuidadoso que sea, y por ello pensamos que los colegios notariales debieran protegerlo a través de sus fondos de garantía, cofre fedatario de responsabilidades (o como se los denomine) cuando a juicio de sus pares el escribano no procedió con negligencia (arts. 512 y 902, Cód. Civil) ni hubo dolo.

Recordamos que en el V Congreso Internacional del Notariado Latino (Roma, 1958) en que nos tocó representar a nuestro país dentro de la Comisión que trató el tema, se declaró que no debe confundirse la fe de conocimiento con la fuente ni con la antigüedad de ese conocimiento, el que podrá basarse en un documento oficial de identidad, o ser inmediato.

Lo importante es que el notario tenga la convicción íntima - según su leal saber y entender - de que el sujeto negocial sea la persona que dice ser, tomando para ello las debidas precauciones.

A muchos de nuestros conocidos jamás les vimos el documento de identidad, pero sabemos de quién se trata. No obstante, deberemos consignar su documento identificatorio, por cuanto este dato es muy importante para que los Registros de la Propiedad eliminen homonimias al

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

informar sobre inhibiciones.

La situación procesal se complica por el desconocimiento que algunos jueces tienen sobre el alcance de la función notarial (unos la retacean y otros pretenden que el escribano adivine el futuro y lea la mente de los impostores). El buen criterio lo encontramos en el fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala F, N° 38096 que publica El Derecho en su edición del 27/8/84 y que comenta Jorge Bollini en Revista del Notariado N° 797, pág. 1346, considerándolo "uno de los fallos más claros sobre el concepto del conocimiento notarial - fe de conocimiento - y de la responsabilidad civil que incumbe al escribano - en caso de sustitución de persona -".

II. Por todo lo que llevamos dicho creo que es muy importante estudiar en profundidad la propuesta de Osvaldo S. Solari, quien aboga por suprimir como carga notarial la fe de conocimiento, y considera que la exigencia del art. 1001 del Código Civil ha sido superada por la ley 17671, creadora del Documento Nacional de Identidad y cuyo art. 13 determina que la presentación de este documento "será obligatoria en todas las circunstancias en que sea necesario probar la identidad de las personas comprendidas en esta ley, sin que pueda ser suplido por ningún otro documento de identidad, cualquiera fuere su naturaleza y origen".

Este distinguido autor(2)(344) con sus abundantes citas bibliográficas nos exime de enumerar las opiniones que se han vertido a favor o en contra del instituto y las soluciones que sobre el tema recoge el derecho comparado, informándonos también que la cuestión se encuentra a estudio del Instituto Argentino de Cultura Notarial, por iniciativa de Alberto Villalba Welsh.

Nosotros pensamos que la solución no es simple, pues la fe de conocimiento, tal como la aplicamos, es uno de los factores diferenciales (como que es exclusivo) de la escritura pública (especie) comparada con otros instrumentos públicos (género).

Otros factores distintivos, igualmente importantes, son la matricidad, la fecha cierta congénita (art. 1005, Cód. Civil), la fianza, la responsabilidad in eligendo (acceso a la función) e in vigilando (Superintendencia y cuerpo de inspectores, Tribunal de Etica), etc., todo lo que justifica la norma del art. 977 del Código Civil, según el cual: "Cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente."

Por eso hemos criticado la sinonimia de utilizar la expresión genérica de instrumento público, cuando éste no puede ser otro que la escritura pública (verb. arts. 4° y 165, ley 19550 y art. 131 del Cód. Civil, según ley 23264).

En cuanto al ilustrativo informe sobre derecho comparado, del que resulta la tendencia al "aligeramiento" de responsabilidad notarial sobre la fe de conocimiento, pensamos que en muchos de los países donde ello sucede su notariado no padece las vicisitudes que se advierten en nuestro medio, en el que abundan los detractores de la escritura pública.

Si bien los efectos de la impostura suelen ser graves, estadísticamente no son muchos los casos que se presentan.

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

III. Cualquiera sea la suerte que en definitiva tenga la clásica fe de conocimiento, es muy interesante que los escribanos tengan en cuenta las siguientes precauciones:

a) Acostumbrarse a consignar en las escrituras la fecha completa de nacimiento, lo cual dificulta la adulteración de documentos identificatorios.

b) Propender al reemplazo de la Cédula de Identidad por el Documento Nacional de Identidad, para que no haya personas "indocumentadas" con respecto a la ley 17671. Los Colegios de Escribanos, mediante una campaña de difusión, debieran contribuir a ese propósito.

c) Si no se efectúa un estudio completo del título(3)(345), verificar por lo menos la matriz de la última escritura antecedente, ya que la maniobra dolosa se hace por lo general falsificando no sólo el documento de identidad sino también el testimonio acreditativo del dominio.

d) Efectuar el cotejo de firmas entre la que figura en el documento y la que se stampa en la escritura. La firma, aunque se estiliza, varía menos que la fotografía, y esa experiencia ha sido recogida por los cheques de viajero y las tarjetas de crédito, que circulan con muy contadas dificultades.

***EL SERVICIO REGISTRAL INMOBILIARIO. ALGUNOS ASPECTOS SOBRE LA REPARACIÓN DE DAÑOS POR EL ESTADO(\*) (346)***

CARLOS A. GHERSI, con la colaboración de MÓNICA GIORDANO

**SUMARIO**

1. Introducción. 2. La responsabilidad estatal. 3. Los precedentes jurisprudenciales. 3.1 Los elementos primordiales o básicos de la reparación de daños. 3.1.1 El hecho generador. 3.1.2 Relación de causalidad. 3.1.3 El daño. 3.2 La conducta del presunto damnificado y del escribano interviniente. 3.3 La extensión de la reparación. 4. Conclusión.

**1. INTRODUCCIÓN**

La reparación de daños, sin duda, es uno de los capítulos más atrayentes y apasionantes del derecho y se ha convertido, a partir de la década del setenta en nuestro país, en el tema obligado de cuanto encuentro jurídico se proyecte.

No podría - obviamente - permanecer ajeno a esa problemática el Estado(1)(347), pues tal vez es uno de los mayores productores de daños individuales.

Esto dicho sin hesitación y sin que implique un contrasentido; simplemente por ser el productor de servicios por excelencia para la comunidad, educación - seguridad - medicina, etcétera, se advierte inmediatamente las implicancias que de ello puede derivarse. Amén de concausarse con otras