

Escribanos: Daños y perjuicios. 1. Compraventa de inmueble. Sustitución del representante de la persona jurídica enajenante. Persona detenida. Falta de verificación de la representación invocada. Responsabilidad. 2. Mutuo posterior con garantía hipotecaria y aval societario. Estudio de títulos y antecedentes. Falta de verificación de la representación invocada. Adscripto: actuación protocolar. Responsabilidad. Titular: concurrencia. Responsabilidad. Recurso extraordinario: rechazo *

Doctrina:

Cabe responsabilizar al escribano de registro que autoriza una operación de compraventa efectuada por quien dice comparecer en nombre y representación de una persona jurídica y, a la fecha de la venta, no sólo se encontraba detenido sino que, además, la representación invocada fue justificada por un acta y escritura constitutiva del ente, que corresponderían a un libro nunca rubrica-

do por ante la Inspección General de Justicia.

Para arribar a ese resultado se tuvo en cuenta que las rúbricas insertas por quien dijo actuar en nombre y representación de la persona jurídica enajenante eran falsas, no sólo en la escritura traslativa de dominio, sino también en el acta de directorio que pretendía probar ese extremo.

El instrumento público requiere, como condición esencial de vali-

* Fallo inédito.

Nota de Redacción: la doctrina de este fallo ha sido elaborada por el doctor **Gustavo Romano Duffau**.

dez, que se halle firmado por todos los interesados que intervienen como partes en él, no cumpliendo con ese requisito aquel que ostenta la grafía falsa de quien comparece al acto en representación de la persona jurídica vendedora.

Así, siendo el acta de directorio de la persona jurídica que pretendiera acreditar la representatividad del firmante falsa, la escritura de venta en donde ésta se esgrimió resulta nula por inexistente e inválida.

La fe de conocimiento que debe dar el escribano en actos de trascendencia como el que motivó la litis debe ser evaluada con criterio estricto conforme a lo normado en los artículos 1001 y 1002 del Código Civil.

La sola presentación del documento de identidad no alcanza para que el escribano dé fe de conocimiento, aun cuando el falso sujeto haya sido llevado a su presencia por un letrado que compartía oficinas con el escribano, porque para cumplir eficazmente con su deber, como acto de ciencia propia, el notario debe utilizar los testigos de conocimiento o de identificación que prevé la normativa aún vigente.

La identificación conocida por fe de conocimiento pertenece a los actos de ciencia propia y exige al notario la realización de un juicio de certeza basado en un análisis prudente de la identidad de los otorgantes.

Cuando el escribano no conoce a las partes —por conocimiento personal o directo— puede, igualmen-

te, autorizar la escritura, bien asegurándose previamente sobre la identidad, sin necesidad de recurrir a los testigos de conocimiento, pero para ello debe emplear los medios adecuados que le permitan llegar a la convicción íntima y racional de que quien ante él se halla es la misma persona que dice ser.

Además, el negocio presentaba ciertas particularidades que debieron llamar la atención del escribano, como que el precio de la operación fue pactado en un importe inferior a la suma de la valuación fiscal de los lotes enajenados y la vendedora manifestó haberlo recibido de manos del comprador antes de la escritura, circunstancia que no se compadece con la inexistencia de boleto de compraventa esgrimida.

Ese actuar demuestra que el autorizante no obró con la diligencia exigida por la ley para dar fe de conocimiento y, ante la negligencia evidenciada, no puede ser exonerado por las consecuencias de la sustitución de persona, pues a falta de conocimiento, debió abstenerse de intervenir.

Por otra parte, refuerzan la culpa del escribano las fundadas sospechas respecto de la realización de algún estudio de títulos, por cuanto de haber pretendido verificar personalmente los antecedentes en torno a la representatividad invocada, debería haber advertido la inexistencia del Libro de Actas original correspondiente a la persona jurídica vendedora. Así, no sólo no ha individualizado al ente social al que pertenecía el

“Libro de Actas” que dijo haber tenido a la vista, sino que además este Libro no ha sido nunca rubricado en el Registro Público de Comercio y el acta fraguada ni siquiera consigna el nombre de la sociedad.

La habilidad para realizar un acto jurídico por quien invoca la calidad de representante de una persona colectiva obliga al escribano interviniente a realizar una cuidadosa investigación de los antecedentes instrumentales, ya que de conformidad con lo normado en el artículo 1003 del Código Civil, incumbe al notario verificar la realidad y extensión de las facultades mediante la debida compulsación de los documentos habilitantes, que son aquellos donde consta el título invocado que los legitima para actuar en nombre de otra persona –ver además artículo 35, inciso 4 de la ley 9020–.

La endilgada conducta profesional culpable del notario se complementa con la falta de incorporación al protocolo de la documentación antecedente relacionada con la persona jurídica de que se trata, por cuanto sólo se ha verificado la existencia del acto constitutivo originario de aquella, sujeto a aprobación, mas no la constitución definitiva, las distintas modificaciones estatutarias, el acta de decisión asamblearia de designación de directores y el acta que habría autorizado la celebración del negocio de referencia, certificando así el escribano la mentida calidad de presidente de la sociedad vendedora por parte del impostor, sobre la única base

de una presunta acta de reunión de directorio falsa.

La conducta profesional culpable del escribano guarda evidente nexo causal con el daño sufrido por los reconvinientes y compromete su responsabilidad civil y, siendo la fuente de deber jurídico de carácter extracontractual, el notario está obligado a reparar el perjuicio sufrido por los terceros damnificados por simple aplicación del artículo 1109 del Código Civil.

Queda analizar, por otra parte, la responsabilidad de los restantes escribanos intervinientes en el suceso analizado, que fueron quienes autorizaron un mutuo dinerario con garantía hipotecaria y aval societario, en su carácter de titular y adscripto del registro notarial.

Si bien el fallo de primera instancia procedió a liberar de responsabilidad al escribano adscripto autorizante de la escritura citada, por entender que habría agotado la totalidad de las diligencias preparatorias con celo y profesionalidad, ello debía ser revocado.

Cabe principiar esta doctrina por referir que el escribano había asumido la realización del estudio de títulos y antecedentes de los bienes sobre los cuales iba a constituirse el gravamen hipotecario, debiendo verificarse la realización adecuada del mismo.

El examen cuidadoso de los antecedentes de la escritura de compraventa antes cuestionada debería haber advertido al escribano que autorizara el mutuo con garantía hipotecaria que los docu-

mentos habilitantes presentados por quien compareció a otorgar el acto en representación de la vendedora no justificaban idóneamente ese carácter.

En ese sentido, cobra importancia la circunstancia de no haber advertido la falta de incorporación al protocolo de la documentación antecedente relacionada con la persona jurídica de que se trata, ya que sólo obraba el acta constitutiva de la sociedad, sujeta a aprobación, mas no la constitución definitiva, las distintas modificaciones estatutarias, el acta de decisión asamblearia de designación de directores y el acta que habría autorizado la celebración del negocio de referencia, certificando así el escribano la mentida calidad de presidente de la sociedad vendedora por parte del impostor, sobre la única base de una presunta acta de reunión de directorio falsa.

Lo expuesto denota que no se ha hecho una investigación prolija del título y antecedentes en cuya virtud autorizó la constitución de un derecho real de hipoteca, ya que al margen de la sustitución de persona, de haber realizado un examen exhaustivo de la documentación agregada al protocolo compulsado en la escribanía donde se efectuó la compraventa antecedente, aquel hubiese podido verificar que quien obró en representación de la sociedad vendedora no contaba con los poderes habilitantes para el acto.

Dicha omisión no puede verse su-
plida con la sola verificación de la

existencia y correlación del tracto a la fecha de confección de la escritura cuestionada.

Pero además, tampoco el escribano autorizante ha procurado verificar seriamente la realidad de la personería y las facultades falsamente también invocadas por quien manifestó avalar el préstamo en representación de una persona jurídica.

Debe tenerse presente para ello que no existe en el protocolo copia de la escritura de constitución definitiva de la sociedad avalista; los datos de inscripción del estatuto social no coinciden con la atestación puesta por el Registro Público de Comercio en el contrato de constitución definitivo; no se encuentra agregada la fotocopia certificada del acta de asamblea de elección de autoridades indicada en la escritura y, finalmente, las actas de directorio de distribución de cargos y autorización para otorgamiento de “aval societario”, cuyas fotocopias certificadas fueron anexadas al protocolo, no aparecen foliadas.

Dichas apreciaciones llevan a concluir respecto de la actuación negligente del escribano, tanto en el examen de títulos y antecedentes anejados al protocolo de la escritura extendida por el escribano de la compraventa antecedente, como en la verificación de la documentación habilitante que le fue presentada por quien obró, dolosamente, en representación de la supuesta avalista societaria, teniendo ese proceder necesaria relación de causalidad con el daño

ocasionado, pues de haber obrado con la diligencia inherente a la función notarial, es claro que la escritura no se hubiera celebrado. Siendo que la vinculación del escribano y sus clientes es de carácter contractual, el reconvenido debe ser responsabilizado patrimonialmente con arreglo a lo dispuesto en el artículo 520 del Código Civil.

De conformidad con lo normado en el artículo 23 de la ley 12990, vigente a la fecha de los sucesos analizados en autos, el escribano titular responderá de los actos de los adscriptos en cuanto sean sus-

ceptibles de su apreciación y cuidado.

Tratándose de un acto realizado dentro del registro y valorando que la actuación del autorizante fue susceptible del control del regente, el escribano titular debe responder frente a los reconvinientes en forma concurrente con el notario adscripto.

No hay solidaridad entre regente y adscripto, pero sí las obligaciones son concurrentes o indistintas por los actos protocolares del adscripto, ya que el deber del notario de registro es objetivo y reposa en la noción de garantía.

“Cuatro Vientos S. A. c. González Venzano, Alberto Héctor y otro s/ ordinario”. “Cuatro Vientos S. A. s/ tercería en autos: ‘Fiorito, Armando Roberto c. Rodríguez Romero, Ricardo Edmundo José s/ ejecución hipotecaria’”.

Juzgado n° 2, Secretaría N° 3. Jueces: Rodolfo A. Ramírez — Ángel O. Sala — Martín Arecha.