

**Escribano:** responsabilidad: estudio de títulos; fe de conocimiento; manifestación innecesaria; relación de causalidad.  
**Prueba de confesión:** confesión ficta \*

#### Doctrina:

- 1) *Cuando en la escritura de compra, el adquirente manifiesta que adquiere para y con fondos de un tercero, el titular del bien sigue siendo el adquirente hasta tanto no se inscriba en el Registro a la escritura de adaptación de venta efectuada por el comitente. Se trata de una manifestación unilateral y, frente a terceros, el adquirente es el único obligado, responde con el inmueble y, hasta que no se otorgue la aceptación, es el único con capacidad para realizar.*
- 2) *Dado que el único objeto de la ampliación del poder otorgado era dejar sin efecto la manifestación que habrían efectuado los actores en el sentido de que adquirirían el inmueble “para y con fondos de una sociedad en formación”, por no haberse constituido la misma y que dicha manifestación no resultaba en absoluto necesaria para realizar la operación de venta de la propiedad, porque con ella o sin ella, aquélla siempre resultaba jurídicamente viable, no existe relación de causalidad entre la conducta seguida en la emergencia por el escribano ante el cual se otorgó la ampliación de poder referida y los daños y perjuicios invocados por el matrimonio actor en la demanda.*
- 3) *Más allá de la actitud improce-*

*dente del escribano que certificó las firmas puestas por los actores al escrito de pedido de segundo testimonio –que fueron encontradas falsas por la pericia caligráfica–, lo cierto y positivo es que la gestión hecha por tal escribano resultó absolutamente inoficiosa en relación con la venta del inmueble, toda vez que dicha venta no se efectivizó por su intermedio al haber quedado trunca por decisión de su cliente. Por lo tanto, si el referido escribano no intervino en ninguna de las operaciones de venta, ni aparece encadenado con ellas, ni directa ni indirectamente, no hay causal para imputarle responsabilidad civil alguna por su actuación profesional al no existir relación de causalidad entre su intervención como notario y los daños invocados en la demanda.*

- 4) *Al solo hecho de la nulidad decretada de las sucesivas escrituras practicadas, no empece para que puedan servir de prueba de los actos jurídicos y de los hechos cumplidos.*
- 5) *Atento que la escribana demandada reconoció expresamente la sustitución de persona, que el documento nacional de identidad presentado por quienes lo hicieron en lugar de los actores eran falsos y que, además, hasta la fecha de la firma de la escritura de mandato aquélla no los conocía,*

\* Publicado en *El Derecho* del 3/8/2006, fallo 54.189.

nada más resulta necesario para hacer responsable a la notaria por la sustitución de persona que tuvo lugar en su escribanía, a tenor de lo dispuesto en los arts. 512, 1109, 1001, 1002 y concs. del Código Civil, además de la nulidad absoluta de la escritura otorgada.

- 6) Atento que el escribano no pudo dejar de observar la disimilitud en las firmas de los que figuraban como mandantes, debió no otorgar la escritura de venta a favor del comprador al no haber podido dar plena fe de conocimiento de la identidad de los titulares de dominio de la finca, y como ello no ocurrió, es suficiente para comprometer la situación del notario frente a los actores, en lo referente al pago de la indemnización del daño moral objeto de la condena.
- 7) La prueba de confesión ficta no tiene un valor absoluto, ya que ella debe ser sopesada con las demás circunstancias de la causa y las demás pruebas producidas.

La tendencia general es considerar la confesión ficta insuficiente respecto de los hechos controvertidos y acomete su apreciación en función de todos los elementos de juicio aportados a la causa.

- 8) Atento que en los poderes agregados a la escritura realizada ante el registro del escribano interviniente en la escritura de compraventa de un inmueble, la escribana por ante quien se otorgaran daba fe de conocimiento de los otorgantes, resultaría excesivo haberle requerido a aquél un mayor bastanteo de títulos que el efectuado, dado que nada indicaba con grado de sospecha relevante la posibilidad de fraude en el mandato (del voto en disidencia del doctor Molina Portela).

Cámara Nacional Civil, Sala K, noviembre 16 de 2004. Autos: "C., O. c. R., A. y otro s/ nulidad de escritura".