

El escribano como tercero neutral*

Elena I. Highton

1. EL ESCRIBANO Y SU ASPIRACIÓN A NUEVAS INCUMBENCIAS

Hace ya veinte años dijimos que el escribano era funcionario público¹, lo que fue ácidamente denostado².

Lo mantenemos y reiteramos, no sólo debido a que tal calidad está ínsita en su caracterización, sino porque creemos es la que le hace posible acceder a nuevas atribuciones e incumbencias.

El notariado ha podido perdurar a través de todas las vicisitudes de la humanidad porque siempre se ha puesto al ritmo de los tiempos y ha admitido el ensanchamiento de sus funciones cuando los nuevos progresos del hombre así lo han exigido y, por el contrario, ha rechazado todo aquello que pueda prostituir o menoscabar el ejercicio de su ministerio³. Desde nuestro punto de vista, es la calidad de funcionario público la que le permite cumplir diversas tareas que hasta hace poco estaban radicadas en oficinas y reparticiones estatales de índole administrativa o judicial⁴, o pretender aspirar a ello⁵. También lo diferencia de otros profesionales liberales que meramente ejercen su profesión, siéndoles lícito hacerlo sin mayor monitoreo ni supervisión, sometidos solamente a los vaivenes del mercado y a los controles de los propios clientes que, en su caso y si procediera, pueden llegar a demandarlos por acciones de responsabilidad⁶.

(*) Publicado en *Revista del Notariado*. Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, año 100, nº 850 (Número Aniversario), noviembre 1997, pp. 87-101.

Actualmente, la autora es vicepresidente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

(1) HIGHTON DE NOLASCO, Elena Inés, "Responsabilidad del Estado por los escribanos. El caso de enajenación por quien no es propietario", *La Ley*, 1977, C 953.

(2) PONDÉ, Eduardo Bautista, "El Estado no responde por los hechos, actos u omisiones del notario porque éste no es un funcionario público", *La Ley*, 1988, A 786.

(3) ARATA, Roberto Mario, "Ideas para el derecho notarial", *Revista del Notariado*, nº 557, p. 1079.

(4) Como las nuevas incumbencias provenientes de las habilitaciones municipales (decretos municipales 2366/94 y 1119/95), individualización y rúbrica de libros comerciales (decreto 754/95 del Poder Ejecutivo Nacional), (disposiciones 3019/95 y 5858/96 de la Dirección Nacional de Migraciones, resolución 286/96 de la Secretaría de Población y Relaciones con la Comunidad y disposición 262/97 de la Subsecretaría de Población del Ministerio de Interior), constatación y lanzamiento en trámites hipotecarios judiciales, a lo que se agregan otras atribuciones en trámites hipotecarios especiales o extrajudiciales (ley 24441).

(5) Especialmente con relación a la tramitación de las sucesiones, según proyecto de ley del Ministerio de Justicia de la Nación, aunque también aspiran los escribanos a tramitar otro tipo de procedimientos de familia o cuestiones de estado que son de incumbencia notarial en otros países.

(6) Sin perjuicio, por supuesto, de que les corresponda el cumplimiento de reglas éticas propias de la deontología profesional.

La época coloca al notario ante desafíos concretos que sólo puede enfrentar exitosamente con imaginación y con capacitación en nuevas incumbencias⁷, las que son menester para saber ubicar al escribano en el lugar que le corresponde, sin miedos y sin ambages.

Es que las actividades del notario se basan en su calidad de funcionario público y la función del notario en la vida estatal y social está caracterizada por el cargo público con que se le ha investido⁸.

Justamente, la ley del 25 de Ventoso del año XI de la Revolución Francesa (16 de marzo de 1803), que da origen a los principios de organización del notariado latino, crea las normas y bases necesarias que, con el correr del tiempo, hacen que el ejercicio de la escribanía cobre el prestigio de que hoy goza en toda sociedad políticamente organizada. El Código Napoleón, totalmente individualista, constituye la antítesis de esta legislación notarial, pero el notariado había caído en un desprestigio total por la venta de los oficios que daba acceso a cualquier persona sin que pudiera requerírsele condiciones de idoneidad o moral, debido a lo cual se hizo necesario el criterio legislativo que terminara con esas libertades⁹. Así se dio lugar al nacimiento del nuevo notario y a la revalorización definitiva de la tarea con la medida adecuada de seguridad jurídica.

2. LA RAZÓN DE SER DEL NOTARIO¹⁰

La fe pública es una potestad del poder político del Estado y es inherente a sus atribuciones propias para garantizar la seguridad jurídica.

(7) *La imaginación al notariado*, Editorial *Revista del Notariado* N° 842, p. 443.

(8) GONNELLA, Robert, "El notario como órgano de la administración de justicia preventiva", *Revista Internacional del Notariado*, n° 34, p. 125.

(9) GARDEY, Juan A., "La ley del 25 de Ventoso del año XI", *Revista del Notariado*, n° 696, p. 1137.

(10) ARATA, Roberto Mario, *Estudios para una historia del documento notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1980, p. 19; ARATA, Roberto Mario, op. cit. supra nota 3, p. 1079; NÚÑEZ LAGOS, Rafael, *Hechos y derechos en el documento público*, Madrid, 1950, p. 2; NÚÑEZ LAGOS, Rafael, *Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial*, Madrid, Academia Matritense del notariado, 1945, p. 40; GATTARI, Carlos N., *El objeto de la ciencia del derecho notarial*, Buenos Aires, Depalma, 1969, pp. 64/65, 111/118, 124/126; NAVARRO AZPEITIA, Fausto, *Legislación notarial*, Madrid, 1930, p. 8; CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho notarial y derecho registral*, México, Editorial Porrúa S.A., 1979, pp. 12-15; PELOSI, Carlos A., *El documento notarial*, Bs. As., Astrea, 1980, pp. 119-123; LARRAUD, Rufino, *Curso de derecho notarial*, Bs. As., Depalma, 1966, p. 201; NERI, Argentino I., "La función notarial en su doble aspecto: subjetivo y objetivo", *Revista del Notariado*, n° 693, p. 506; BOLLINI, Jorge Alberto y Juan A. GARDEY, "Fe de conocimiento", *Revista del Notariado*, n° 701, p. 1061; HIGHTON, Elena Inés, op. cit. supra, nota 1; COUTURE, Eduardo J., "El concepto de fe pública", *Revista del Notariado*, n° 546, p. 5; ALLENDE, Ignacio M., "La institución notarial y el derecho", *Revista del Notariado*, n° 701, p. 983; CHARCHIR DE HIRSCH, Mina, "La fe notarial y sus fundamentos", *Revista del Notariado*, n° 690, p. 1246; ZINNY, Mario Antonio, *El acto notarial (Dación de fe)*, Bs. As., Depalma, 1990, pp. 6-8; BUERES, Alberto J., *Responsabilidad civil del juez*, Bs. As., Hammurabi, 1984, pp. 83-91; ALLENDE, Alberto G., "Derecho notarial, función notarial y numerus clausus", *Revista del Notariado*, n° 840, p. 15.

Dado que el ser humano vive en sociedad, se impone la presencia de reglas jurídicas que garanticen sus derechos; y de esa garantía social nació la fe pública. Pues, en atención a esa convivencia, el Estado debe ofrecer medios aptos para que las personas puedan llevar a cabo su actividad en un ámbito de fiabilidad que haga posible lograr los objetivos propuestos, ya que, de lo contrario, no se tratará de un estado moderno y democrático. Y la exigencia de seguridad en las transacciones manda que en la sociedad de hoy sea imprescindible la existencia de un notariado debidamente integrado.

Toda la organización notarial tiene sus fundamentos en la necesidad de autenticar los actos y contratos y hacerlos indubitables mientras no sean argüidos de falsos.

El notario tiene el cometido de la autenticación, base de la confianza. El rasgo característico o atribución eminente de los escribanos y de su quehacer es la fe pública, ínsita en la injerencia notarial. Hay obligación de creer impuesta por el Estado mediante la respectiva ley. La fe pública no surge del mero convencimiento o creencia de los particulares en la veracidad de los actos, sino de una prescripción coactiva que compele a los ciudadanos a considerar como verdad oficial lo que ella resguarda. El documento notarial vale lo que el derecho positivo de cada tiempo y lugar dice que vale. El derecho exige certeza en cuanto a comportamientos de trascendencia jurídica y el sistema recurre a la fe pública, que es fe impuesta por el legislador en la veracidad del comportamiento que se pretende tutelar.

La ley reviste al documento notarial de la eficacia probatoria del instrumento público, y esta circunstancia incide sobre el ánimo colectivo para que la aseveración del escribano sea calificada. La plena fe que se acuerda a la escritura pública obra en sentido favorable, transformando de hecho al notario en depositario de la fe pública.

Ésta es su función principal, pues las demás tareas concernientes a la recepción y coordinación de manifestaciones de voluntad, su interpretación y representación, asesoramiento jurídico y redacción de documentos, tomadas en forma aislada del resto del quehacer, pueden ser cubiertas por otros profesionales del derecho y constituyen tareas habituales del abogado.

Por cierto que hay entrañable conexión entre las diversas labores que comprende la función notarial inherente al documento como una totalidad integrada, pues no se concibe la autenticación sin fe pública y la fe pública carecería de significación sin la autenticación, ya que documento auténtico es el fidedigno. Mas, en la senda a proseguir para arribar a la fe desde la realidad, el escribano –previo examen de su propia competencia y calificación y para culminar con una función de conservación– cumple varios pasos: *a)* análisis legal; *b)* constatación de títulos; *c)* instrumentación; y *d)* fe públi-

ca. La fe pública confiere dimensión al acto y en el otorgamiento de la autenticidad quedan compendiados los varios momentos del quehacer notarial.

En resumen, puede expresarse que el documento notarial es el autorizado por un escribano; y se describe al documento notarial como el expedido por un escribano en ejercicio de la fe pública.

Pero para alcanzar la autorización del instrumento público, con carácter preparatorio es menester que el notario transite diversas esferas que minuciosamente anudan el ingreso al instrumento público. Éste sería inviable sin la materia prima que le suministra el trabajo preliminar, salvo que se pretenda reducir todo a una forma sin contenido. Es decir, que la composición del documento como producto típico notarial requiere necesariamente de los elementos que él recoge, representa y materializa.

El escribano es protagonista en la función que le es inherente, de modo que es tradicional repetir que el documento hizo al notario, aunque hoy el notario haga el documento. El notario no emergió tras elucubraciones teóricas sino sobre la base de exigencias prácticas. En primera instancia se dieron el factor humano y el dato de la realidad consistente en la aparición de nexos jurídicos, la necesidad de determinadas condiciones de permanencia y de garantías de validez, lo cual originó el oficio de notario. Pues el acto requiere ser autorizado por un concreto funcionario y no por cualquiera, para lo cual se demandan condiciones de honorabilidad, formación y capacidad profesional esenciales a fin de que el acto jurídico, en el íter desde su creación hasta su registro –por lo menos en la medida de lo alcanzable–, no contenga errores. Así, los cimientos del notariado se confunden con los de la fe pública.

La ley 12.990 de regulación de las funciones del notariado establece en su artículo 10 que “El escribano de registro es el funcionario público instituido para recibir y redactar, conforme a las leyes, los actos y contratos que le fueran encomendados y para dar carácter de autenticidad a los hechos, declaraciones y convenciones que ante él se desarrollaren, formularen o expusieren, cuando para ello fuera requerida su intervención”.

La autenticación abarca otras acciones: *a)* intermediación para tomar contacto con la verdad; *b)* fe pública, desde dos ópticas: desde el punto de vista activo, consiste en dar fe como hecho propio del escribano y, desde el punto de vista pasivo, dado por la obtención de fe del hecho de las partes; *c)* instrumento público que ostenta fe por sí y con autonomía.

Resulta claro que entre los trabajos confiados al notario, el de mayor alcance público, el que decide su institución y constituye razón de ser o fuente de todos los demás, es el de conferir credibilidad a todas las operaciones en que interviene, situación que lo torna apropiado y suficiente para imponerse en las relaciones jurídicas por su propia

virtualidad, prerrogativa que emana del poder coactivo del Estado que así lo determina.

Sin fe pública notarial, el notariado no tiene sentido de existir. Tal es la envergadura del dato de la autenticación para conformar la función determinada, que teóricamente podría hasta prescindirse del notario, tal como ahora está constituido, pero no de ella. Si fuera posible para la certidumbre de los hechos y actos jurídicos la eliminación del notario, por medios capaces de suplantarlo, continuaría subsistiendo el derecho formal auténtico o derecho de la autenticidad. No obstante que el escribano no restringe su actividad al solo otorgamiento de fe, la función notarial es, en substancia, la de dar fe. Su campo es más extenso al tener a cargo otras ocupaciones pero todas son coherentes con la función medular y están fundadas en ella.

La autenticación tiene su fondo de atracción en la fe notarial. Pues todas las actividades que lleva a cabo el escribano, quien tiene la labor de escuchar, asesorar, aconsejar, estudiar títulos, interpretar voluntades y redactar documentos podría realizarlas cualquier abogado o jurista. Pero estas tareas son propias del escribano en tanto y en cuanto luego tiene el poder de certificar o investir de presunción de veracidad al acto en que interviene. Y cada una de las tareas anteriores se subordina y desaparece ante la función final, que es la razón de ser del notariado.

Han transcurrido demasiados años para permitirnos cosechar una escritura con el grado de autenticidad de que ahora goza y para que el autor alcance a ser un oficial público adecuadamente competente. Esperemos no haber perdido el tiempo, avanzar hacia el futuro y no involucionar bajo falsas ilusiones, pues la fe pública no se puede repartir indiscriminadamente y sin control. Quien tiene el poder y la función de dar fe pública es un funcionario público y no un mero profesional comparable a otros en cuanto a su libertad de movimientos y comportamiento, y tal calidad no es susceptible de ser obtenida por el puro logro de un título universitario. El notariado necesita de un reglamentarismo particularmente severo para garantizar sus fines de seguridad y permanencia.

3. NO FUE SIEMPRE EL ESCRIBANO QUIEN CUMPLIÓ LA FUNCIÓN¹¹

Para determinados actos privados de especial significación, ya sea inherentes a las personas, ya sea inherentes a los bienes, desde antiguo se ha reclamado una especial solemnidad.

Históricamente, cuando las partes no encontraron una organización notarial eficiente a fin de obtener los efectos adecuados, acudieron a los tribunales. Así, desde antiguos tiempos, en tanto los negocios jurídicos necesitaron del valor de un acto del poder público para revestirse de legalidad, en ciertas etapas del derecho romano se recurrió a procesos ficticios, disfrazándose el acto jurídico de proceso (*in iure cessio, mancipatio, manumissio*), sometándose la cuestión a decisión judicial bajo la apariencia de un litigio. Se simulaban actos de autoridad para revestir de forma solemne a los actos privados, de modo tal que el magistrado dirimía el supuesto conflicto y autorizaba el acto jurídico, en una sentencia que era un instrumento público por antonomasia. En tal contexto el acreedor, antes de entregar el dinero, exigía del deudor una determinada conducta judicial; cuando aquél lo demandaba, el deudor confesaba la deuda o venta, y se obtenía una sentencia firme que el acreedor ejecutaba, con la cual se sentía protegido en su derecho.

Aún antes, en épocas primitivas, las declaraciones de los derechos se hacían ante el mismo pueblo que, directamente y en forma solemne, intervenía en los actos jurídicos. La autoridad soberana del pueblo quedaba manifestada en asamblea y así certificaba el acto.

Finalmente apareció el documento: ahora el Estado representa a la sociedad; para ello se vale de la fe, la más alta expresión del pueblo y, por medio de la ley, delega esa potestad en un funcionario que la ejerce con la misma eficacia y atribución del Estado. Aún hoy, quien legalmente tiene similar facultad a la notarial en cuanto a la fe pública es el titular de una secretaría o actuaría judicial.

(11) HIGHTON, Elena Inés, op. cit. supra, nota 1; NUÑEZ LAGOS, Rafael, op. cit. supra nota 10, 1945, pp. 44-51; COUTURE, Eduardo J., op. cit. supra, nota 10, p. 5; CHARCHIR DE HIRSCH, Mina, op. cit. supra nota 10, p. 1246; ARATA, Roberto M., "Responsabilidad civil, penal y administrativa del notario", *Revista del Notariado*, nº 756, p. 1297; VILLALBA WELSH, Alberto, "El Estado y el escribano. Naturaleza jurídica de la relación funcional", *Revista del Notariado*, nº 529, p. 607; GARDEY, Juan A., op. cit. supra, nota 9, p. 1137; NERI, Argentino I., op. cit. supra, nota 10.

4. ¿FUNCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA?¹²

La jurisdicción se distingue habitualmente en contenciosa y voluntaria, según que se ejerza en causa en que haya contradicción de partes o en que la intervención del juez sólo tenga por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad y, aunque en realidad en este segundo supuesto no puede hablarse con propiedad de función jurisdiccional, ya que que el juez ejerce funciones administrativas, la doctrina ha mantenido esta clasificación teniendo en cuenta la eficacia del pronunciamiento judicial en esos casos.

La atribución de esta jurisdicción voluntaria a los jueces tiene origen histórico en el derecho romano¹³ cuando se reconocía la conveniencia de rodear de autenticidad a ciertas manifestaciones de la actividad individual, haciéndose intervenir a los magistrados judiciales en la constitución de relaciones jurídicas de carácter privado. En consecuencia, al lado de su jurisdicción contenciosa, el juez desarrolló una jurisdicción voluntaria, autorizante de múltiples negocios jurídicos sin proceso, pues el proceso aparente, reconocido como tal, no es proceso. Se trataba de conferir mera fuerza probatoria y autenticidad.

A decir verdad, hay claras diferencias entre el documento público y la cosa juzgada. El documento público no se asimila a la cosa juzgada, ya que obliga a emitir un juicio conforme a él, en tanto la cosa juzgada obliga al juez a no resolver el mismo asunto.

Mientras el documento público da nacimiento a acciones, la cosa juzgada extingue el derecho de acción del demandante. Y en tanto la escritura pública contiene una pro-

12) ALSINA, Hugo, *Tratado teórico práctico de derecho procesal Civil y Comercial*, Buenos Aires, Ediar Soc. Anon. Editores, 1957, t. II, pp. 430-436; CUADRAO, Jesús, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y concordado*, Buenos Aires, Ed. Depalma, 1972, pp. 867-882; GONNELLA, Robert, op. cit. supra nota 8; NÚÑEZ LAGOS, Rafael, op. cit. supra nota 10 1950, p. 2; NÚÑEZ LAGOS, Rafael, op. cit. supra nota 10, 1945, p. 59; LAVANDERA, Víctor, "Magistratura notarial", *Revista de derecho inmobiliario*, n° 46, p. 1917, citado por Mengual y Mengual, José M., *Elementos de derecho notarial*, Barcelona, Librería Bosch, 1933, t. II, vol. II, p. 16; SANABRIA, Manuel J., "La fe pública notarial", *Revista Notarial*, n° 778, p. 771; NERI, Argentino I., op. cit. supra nota 10; BELMES, Lidia E., et al., "Jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 816, p. 21; SAN MARTÍN, José V., "Proceso voluntario; competencia notarial", *Revista del Notariado*, n° 739, p. 19; MOLINA, Isaac R., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 785, p. 1359; GATTARI, Carlos Nicolás, "Función notarial y jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 789, p. 848; MENÉNDEZ DE LAPADULA, Rita J. y SCHOLZ, Edmundo A., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 785, p. 1343; BOLLINI, Jorge A., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 785, p. 1285; CRESPO, Águeda L., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 785, p. 1313; *El notariado: la seguridad jurídica y el ámbito profesional*, Editorial *Revista del Notariado*, n° 785, p. 1269; ASTUENA, Norman J. et al., "El notario y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 806, p. 1801; GARRONE, Index A., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 786, p. 1677; SARUBO, Oscar E., "El notario y la jurisdicción voluntaria", *Revista Notarial*, Córdoba, n° 52, p. 70; FARINI, Martha B., "La función notarial y la jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 786, p. 1657; JATIB, Griselda Julia, "La jurisdicción voluntaria", *Revista del Notariado*, n° 791, p. 1375; GARCÍA CONI, Raúl R., "Transmisión negocial y sucesoria", *Revista del Notariado*, n° 820, p. 29; *El notario y su función*, *Revista del Notariado*, n° 823, p. 979; BARREYRO, Emilio Oscar, "La función notarial. ¿Su encuadramiento en la doctrina es actividad jurisdiccional?", *Revista Notarial*, n° 778, p. 731.

(13) Ver punto anterior.

mesa legal de tutela jurisdiccional específica, la cosa juzgada elimina dicha tutela al resolver y finiquitar una acción sobre las relaciones jurídicas. La intervención estatal, a diferencia de lo que ocurre en los casos de jurisdicción contenciosa, no resuelve sobre la pretensión de un particular respecto de otro, sino que trata de cuestiones que afectan a individuos específicamente considerados.

Los tribunales de justicia despachan conflictos provocados por la incertidumbre o por la infracción a las normas legales, con un costo social muy elevado, mas el notario tiene una intervención que permite prevenir los conflictos posibles, como camino indispensable dentro de la administración de una buena justicia.

Para que la sentencia haga cosa juzgada debe haber sido dictada en juicio contradictorio, cuando en los procesos voluntarios no hay sino declaración de hechos y derechos sobre la base de comprobaciones.

La jurisdicción contenciosa supone la existencia de un litigio y por eso se dice que se ejerce *inter nolentes*, ya que una de las partes debe acudir al tribunal contra su voluntad para dirimir una controversia; lo cual inclusive abarca el caso de sumisión por allanamiento del demandado o falta de oposición por rebeldía, supuestos en que también hay litigio por disputa entre dos esferas individuales, una de las cuales exige algo a costa de la otra. Por el contrario, en la jurisdicción voluntaria, se ejerce *inter volentes*, es decir, entre personas que se hallan de acuerdo sobre el acto que se ejecuta o a solicitud de una persona en cuya contradicción no aparece ningún interés de tercero. No aparece conflicto de intereses y la intervención judicial solamente tiene por objeto satisfacer exigencias de orden público.

En general, se considera a la llamada jurisdicción voluntaria como actividad no jurisdiccional desarrollada por el órgano judicial. Constituiría una actividad típicamente administrativa que, por el tipo de relaciones jurídicas en que incide, devendría en *administración judicial de Derecho privado*, pero con un cometido estrictamente administrativo; así, la jurisdicción voluntaria constituiría una forma particular de actividad del Estado perteneciente a la función administrativa, aunque distinta de la masa de los actos administrativos por ciertos caracteres particulares.

Con el andar del tiempo, algunas –aunque no todas– de esas atribuciones, calificadas como materias originariamente adscriptas al órgano judicial como función administrativa no jurisdiccional, pasaron a los notarios o a otros oficiales públicos. Las materias que comprende esta jurisdicción varían según la legislación, pues actos que para una legislación son jurisdicción voluntaria, para otra son de orden notarial o directamente administrativo. El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación contempla este tipo de procesos en los diversos capítulos de su Libro VII. Sin embargo, hay otros juicios voluntarios también tratados en el mismo Código, como el sucesorio, el de mensura,

el divorcio de común acuerdo, etcétera. La jurisdicción voluntaria puede, sin embargo, degenerar en contenciosa cuando desaparece la conformidad o el acuerdo y surge el conflicto de intereses.

Para algunos autores, la competencia voluntaria comprende una cantidad de institutos netamente notariales, por lo cual según ellos existen buenas razones para que los tribunales u otros funcionarios estatales sean exonerados de su competencia documentadora en asuntos no litigiosos. Por cierto que la formalización de documentos públicos, con asesoramiento de las partes, no es una tarea propia de la decisión del juez, sino función ajena al juzgado. Los tribunales deben cumplir la alta misión de juzgar que les compete, no la de documentar.

Cierta doctrina, en un giro de los conceptos, concibe a la institución notarial como una verdadera judicatura, al percibir al notariado como la magistratura de la jurisdicción voluntaria, que con autoridad y función de justicia aplica la ley al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la conformidad de las partes y declara los derechos y obligaciones de cada uno; lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución y, por fin, autoriza y dirige su cumplimiento con el proceso documental. Así, el trabajo notarial en cuanto al quehacer de legalización y legitimación sería jurisdiccional, entendiéndose que explica la validez del negocio, quedando subsumido el hecho dentro de la proposición general establecida en la norma jurídica; pero se admite que este proceso de subsunción queda en varios aspectos jurídicamente abierto, de manera que en cualquier momento puede someterse a conocimiento del juez.

Así, si la composición de intereses es voluntaria, interviene un órgano cuyo representante es el notario y, si se origina un litigio, interviene otro órgano, cuyo representante es el juez; pero ambos ejercen la función jurisdiccional del Estado. El notario, por medio del documento notarial, crea relaciones jurídicas voluntarias, componiendo conflictos de intereses, dándole a esa relación valor, seguridad y permanencia. Cuando esa avenencia no es susceptible de ser alcanzada, el juez, a través de la sentencia, sustituye la voluntad de las partes y, al resolver el litigio, repara este conflicto de intereses calificado. Cada arreglo voluntario de un conflicto de intereses es un pleito menos. El acto notarial en este sentido es antiprocesal. Bajo esta concepción y, al decir de Carnelutti, dentro de su campo específico del derecho el notario hace lo mismo que el juez: ambos juzgan. Pero la diferencia consiste en que el juez juzga ante un inconveniente que ya se ha verificado, mientras que el notario juzga para que ese inconveniente no surja.

Es decir que, de acuerdo con este criterio, habría una jurisdicción litigiosa que corresponde a los jueces y una jurisdicción voluntaria que corresponde a los notarios, por lo cual la función notarial sería jurisdiccional. Hallan que en virtud de ser portavoz de la voluntad humana ávida de resultados jurídicos, el Estado lo ha coronado de autoridad

y poder, haciéndolo oficial público autenticante de fe. Visto así, se dice, el notario ejerce un doble papel: de jurista y de magistrado. Como jurista, en función profesional, sería un juez privado, pues palpa la realidad y regula el derecho de quienes postulan el cometido. Como magistrado, en función pública, es sancionador de ese mismo derecho calificado en acto y materializado en instrumento público. Dicho en otras palabras, el derecho razonado privadamente por el jurista se hace efectivo públicamente por el magistrado.

Por nuestra parte, entendemos que aun admitiendo que el escribano tenga a su cargo procedimientos voluntarios, ello no le confiere calidad de magistrado, aunque lo haga en condición de funcionario público.

A diferencia del contencioso que supone una controversia que se desarrolla ante el juez por los trámites y con las solemnidades que las leyes procesales prescriben, en el juicio voluntario las partes actúan de común acuerdo y sólo requieren la intervención del juez para consolidar una situación jurídica. Las partes ejecutan actos que no suponen controversia sino que se fundan en el acuerdo o en la inexistencia de un contradictor.

No obstante, entendemos que esta actividad –se la coloque donde se la coloque– requiere, a nuestro entender, de un funcionario público imparcial.

5. FUNCIÓN PREVENTIVA DEL NOTARIO¹⁴

La función del notario es preventiva en relación con la del juez, porque descarta o disminuye el peligro de litigio y procura seguridad jurídica a los ciudadanos; en definitiva, resguarda intereses legítimos de los usuarios del sistema legal.

Por su cargo público, puede situarse al escribano en el terreno de la administración de justicia preventiva, la cual encuentra precisa y primordialmente su forma en el documento notarial, cuya misión de depositario de la soberanía del Estado lo consagra a la realización de la preceptiva jurídica.

Ello no indica un parangón entre cautela o prevención y tutela o protección. Prevención es tutela dirigida hacia el futuro, con lo cual se abarca bajo esta idea a la tutela de los intereses jurídicos privados, con la finalidad de ofrecer protección contra posibles transgresiones. De tal modo, la administración de justicia preventiva se deslinda frente a la administración de justicia que decide litigios pues ésta restituye intereses luego

14) GONNELLA, Robert, op. cit. supra nota 8; ALLENDE, Alberto G., op. cit. supra nota 10; "El notario y su función", *Revista del Notariado* Nº 823, p. 979.

de vulnerados. En suma, la administración de justicia que resuelve pleitos restaura intereses jurídicos lesionados, mientras que la administración de justicia preventiva evita la lesión.

El designio específico de la administración de justicia preventiva está de acuerdo con los recursos de que se vale, que contrastan con los de la administración de justicia contenciosa. El remedio de ésta es la determinación final en lo tocante a un derecho privado, en tanto los medios de la administración de justicia preventiva están dados por numerosas pautas de futuro para favorecer intereses jurídicos privados en cuanto a su desarrollo y aseguramiento. Esta noción comprende la actuación de los órganos de la soberanía estatal que, mediante oportunas previsiones, particularmente sirviendo a la conformación y aseguramiento del intercambio jurídico entre individuos, amparan sus relaciones y tienden a impedir su ulterior quebrantamiento, sin dejar de custodiar, a la vez, los intereses de la sociedad entera y, de esta forma, ayudan a realizar la justicia, al ofrecer certeza y, consiguientemente, paz.

Sin duda alguna, dentro de esta concepción, uno de los funcionarios principales de la administración de justicia preventiva es el notario, posicionado particularmente en el ámbito de la documentación pública. El documento público notarial constituye la corporización de una asistencia jurídica, adaptada al objetivo de materializar la justicia, incontestabilidad y pacificación en las relaciones entre las personas, en una real expresión de la administración de justicia preventiva.

Todo órgano de justicia debe ser controlado eficazmente: por inspección de tribunales, por colegios notariales, por su propia clientela. Deben regir prescripciones que garanticen de modo permanente la confianza de los que reclaman su intervención.

La fuerza acreditativa del documento constituye garantía esencial de la seguridad jurídica y es, por tanto, fundamental para el valor del documento notarial. Esta fuerza probatoria depende de que se observen las formas documentales prescriptas por el derecho vigente. Sin embargo, la actuación del notario no termina con el cumplimiento de las formas. La instrumentación no sólo tiene fundamento en la confección de documentos fehacientes, sino también y ante todo en la generación de documentos impecables por su contenido.

El cumplimiento adecuado de la función notarial de justicia preventiva permite convertir en realidad el viejo adagio de Alfonso el Sabio: "Notaría abierta, juzgado cerrado".

6. ¿AUSENCIA DE CONFLICTO?¹⁵

Hemos partido de un Estado que protege y garantiza los derechos privados en cuanto a él le constan de manera incuestionable, por afirmarlo así quien tiene la potestad de dar fe y opera en el momento mismo en que acaece el hecho histórico, en una particular forma de representación que hace que, en principio, en un proceso posterior, esos hechos sean admitidos tal como los ha percibido, interpretado y reflejado en su documento el escribano. Normalmente, ha existido una negociación previa entre quienes se presentan ante el notario, llevada a cabo directamente entre las partes, sin ayuda ni facilitación de terceros, especialmente por cuanto el contrato o acto que se pretende plasmar en un documento no necesariamente implica disputa, aunque sí intercambio de información y satisfacción de intereses. En un proceso de negociación, voluntario, predominantemente informal y no estructurado, las partes han llegado a un acuerdo mutuamente aceptable, tras lo cual se presentan ante el escribano a los fines de su instrumentación, caracterizada como mero negocio complementario de un contrato que ya nació perfeñado en el ánimo de las partes.

La fe pública notarial se realiza así en la órbita de la normalidad, fuera de la contienda, de manera que son propios de dicha fe los actos que producen relaciones jurídicas entre los particulares. Esta fijación de los derechos de los particulares, su fuerza probatoria y autenticidad, la seguridad que de ellos emerge, su invulnerabilidad, su ministerio de paz, de limpieza jurídica, constituyen sin duda el mejor fundamento de la fe notarial. En principio, se trata de una fe pública extrajudicial que se desenvuelve en la esfera de la realización de los derechos en la normalidad.

Mas el notario no sólo es depositario de la fe pública. También como receptor de disposiciones, al trasladarlas al papel que las encierra debe atender al deber de poner a los intervinientes al corriente de las obligaciones que contraen, en un asesoramiento jurídico preventivo, pues como consultor y consejero jurídico debe prever contingencias y prevenir conflictos que se puedan presentar.

15) CHARCHIR DE HIRSCH, Mina, op. cit. supra nota 10; COUTURE, Eduardo J., op. cit. supra nota 10; NERI, Argentino I., op. cit. supra nota 10; ALLENDE, Alberto G., op. cit. supra nota 10; *La imparcialidad como base de la transparencia*. Editorial Revista del Notariado, nº 841, p. 177.

El método de negociación al que hacemos referencia es creación de la Escuela de Negociación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Harvard. Su expresión básica se encuentra en el trabajo de FISHER, Roger y URY, William, *Getting to yes: negotiating agreement without giving in*, Boston, s/ed., 1981; FISHER, Roger, URY, William y PATTON, Bruce, *Getting to yes*, 2a. edición, EEUU, 1991. En versión española apareció como FISHER, Roger y URY, William, *Sí... ¡de acuerdo! Cómo negociar sin ceder*, Colombia, 1985. Ha sido seguido y difundido por gran cantidad de autores, pudiéndose mencionar como obras principales: URY, William L., BRETT, Jeanne M., y GOLDBERG, Stephen B., *Getting Disputes Resolved. Designing systems to cut the costs of conflict*, 1988; URY, William L., *Getting past No: negotiating with difficult people*, 1991; FISHER, Roger; BROWN, Scott, *Getting together: Building relationships as we negotiate*, 1988. La adopción en materia de mediación puede encontrarse en GOLDBERG, Stephen B., SANDER, Frank E. A. y ROGERS, Nancy H., *Dispute Resolution*, 1992; SINGER, Linda R., *Settling Disputes. Conflict Resolution in Business, Families and the Legal System*, 1990.

Además, no siempre el acuerdo está acabado hasta sus últimas consecuencias, por lo cual es habitual concretar los retoques finales ante el notario. De hecho, respecto de la concertación y formalización del negocio, pueden presentarse discrepancias originadas en apreciaciones equivocadas o diversas de una u otra parte, por lo que es lógico que intente conciliar sus intereses. Inclusive, puede ocurrir que, ante el designio de concluir la operación, las partes sometan el diferendo a la decisión del notario y le soliciten su intervención como árbitro.

Ciertamente que no son pocas las ocasiones en las que el escribano debe actuar como morigerador de las pretensiones o exigencias de alguna de las partes en una contratación determinada.

Para ello, es conveniente que tenga conocimientos sobre el modo en que ocurre la negociación, para lo cual debe tener presente que existen intereses opuestos, comunes y diferentes.

Desde un punto de vista estrictamente analítico, todo acuerdo negociado se basará en la potenciación de los intereses comunes, en la transacción sobre los intereses opuestos y en lograr la mayor satisfacción posible de los intereses diferentes que cada una de las partes tiene. Con criterios colaborativos, se puede lograr pasar de las posiciones a los intereses de los protagonistas que subyacen bajo éstas, generándose así opciones que permiten llegar a una mejor solución del problema pendiente, con lo que los contratantes pueden suscribir un compromiso en el cual ambos ganen más que lo que hubieran obtenido de su mejor alternativa fuera de la negociación. Llegarán así a concretar la mejor escritura o documento.

7. LA NEUTRALIDAD¹⁶ Y LA FUNCIÓN NOTARIAL¹⁷

El carácter público de que se halla revestido el escribano lo obliga a servir por igual a todos los ciudadanos y a hacerlo como fiel intérprete de la voluntad de cada uno, aplicando en salvaguarda de la equidad y de la justicia su conocimiento del derecho en un clima de imparcialidad. De ahí que se haya calificado a la tarea del escribano como la más difícil entre las de los servidores del derecho y a su responsabilidad como la mayor, agregando: "Como no defiende a parte alguna, evade el pleito, tratando de 'dar a cada uno lo suyo' y sólo defiende a todos contra lo injusto o lo ilegal, sea en el consejo previo o al crear la fórmula jurídica".

En un verdadero proceso de consentimiento informado¹⁸, su tarea es, en primer lugar, la de verificar la voluntad de las partes en un examen de la real situación jurídica, participar luego el resultado de este examen jurídico a los interesados explicándoselo y, en cuanto fuere necesario, instruyéndolos. A menudo para el mismo fin comercial hay varios caminos, diferentes formas jurídicas que se ofrecen, ventajas, inconvenientes, posibilidades. Esta explicación desemboca en una sugerencia del notario respecto del mejor modo de concluirlo. De tal modo, la instrucción se convierte en consejo acerca del sendero más exacto, más seguro y más barato. Para ello es necesario encontrar cómo comunicarse bien, porque la deficiencia en la comunicación es uno de los azotes de nuestro tiempo. La comunicación equívoca causa conflictos y también los agrava porque la interpretación de nuevos mensajes se ve influida por el recuerdo que tienen los interlocutores de lo que se ha comunicado antes y del clima que se ha creado¹⁹.

Ello en un marco de confidencialidad, pues el escribano es depositario de la confianza del cliente, quien encomienda la tarea con la seguridad de la garantía del secreto pro-

(16) Nos hacemos cargo de la noción según la cual la neutralidad absoluta no existe, pues todos estamos inmersos en la vida y cada uno ve las cosas desde su subjetividad. Es cierto que nadie puede ver y escuchar los problemas ajenos sin algún grado de identificación, emoción, tendencia a la parcialidad, etc., por lo que la objetividad total es imposible; cada persona está penetrada por su situación educacional, su pertenencia, su formación; es así que el facilitador, cualquiera sea su rol, debe tener una buena integración de sus áreas del sentir, del pensar y del hacer a fin de poder detectar en el plano de lo consciente sus propias tendencias, inclinaciones y proyecciones, lo que le permitirá manejar adecuadamente la situación para ofrecer un espacio neutral.

De esta concepción se desprende que la idea de tercero neutral indica que el notario tiene el deber de tratar en forma equidistante y sin favoritismos a los intervinientes y de dar a conocer cualquier circunstancia que pueda constituirse en causal de perjuicio o de parcialidad.

Por cierto que cuando hablamos de neutralidad no nos referimos a una actitud de espectador pasivo y prescindente, sino a una persona con actitud imparcial y transparente, que actúa sin predilecciones.

17) GONNELLA, Robert, op. cit. supra nota 8; SAN MARTÍN, José V., "Responsabilidad del notario proveniente de sus deberes de asesoramiento y consejo", *Revista del Notariado*, nº 706, p. 771; GONZÁLEZ, Carlos Emérito, *Función del notario. (Comentario al III Congreso del notariado efectuado en París en calidad de delegado)*, citado por SAN MARTÍN, José V., op. cit. nota 17; GATTARI, Carlos N., op. cit. supra nota 10; NERI, Argentino I., op. cit. supra nota 10; ARATA, Roberto Mario, op. cit. supra nota 3; ALLENDE, Ignacio M., op. cit. supra nota 10; *La imparcialidad como base de la transparencia*, Editorial *Revista del Notariado*, nº 841, p. 177; BELMES, Lidia E. et al. op. cit. supra nota 12; *El notario y su función*, *Revista del Notariado*, nº 823, p. 979.

18) El tema se predica básicamente para los médicos, pero puede extenderse a otros profesionales. Ver HIGHTON, Elena I. y WIERZBA, Sandra M., *La Relación Médico Paciente: El consentimiento informado*, Buenos Aires, Ad Hoc, 1991.

19) Sobre el tema de la intervención de un tercero neutral, ver HIGHTON, Elena I. y ÁLVAREZ, Gladys S., *Mediación para resolver conflictos*, Buenos Aires, Ad Hoc, 1995.

fesional, resguardado por principios de honorabilidad y solvencia moral que amparan los derechos y patrimonios. El escribano es hacedor de instrumentos, pero antes consejero y conciliador, asesor de otorgantes y depositario de la fe pública, que sólo da cuando, al transformar hechos en derecho, pone su ciencia y competencia al servicio de la colectividad y de lo justo.

El notario debe recibir personalmente la declaración de las partes y, si otro escribe el instrumento, es él quien redacta y certifica todo cuanto refiere el instrumento como declarado por los otorgantes. El fin de la función notarial es documentar la relación jurídica y averlarla de fe pública.

El carácter de jurista surge de la apreciación de sus atributos como experto teórico y práctico del derecho e intérprete y consultor de las voluntades ansiosas de realizaciones jurídicas –sin esta particularidad del especialista, el notario no podría actuar como equilibrador de los derechos en juego–. Es en virtud precisamente de este concepto dominante que el Estado lo ha investido de autoridad y poder, haciéndolo oficial público autenticante de fe.

Lo intrincado de las determinaciones jurídicas y la cada vez mayor dificultad que ofrece la normativa legal, en permanente revisión, requiere de la presencia de un conocedor genuino que examine con intensidad y en extensión los asuntos a él sometidos y sea capaz de brindar su palabra ajustada, pues lo que dinamiza al documento se desprende de lo que éste representa en mérito al sabio y acertado consejo.

El notario como desinteresado paladín de su causa pone en claro ante los contratantes la significación jurídica del negocio y saca a la luz la respuesta que mejor hará justicia para todos los intereses involucrados, obteniendo así las partes elementos suficientes a fin de modelar su voluntad sin vicios, en forma equitativa y con objetivos de estabilidad. Por esto, precisamente el elemento asesor o consultivo constituye un extremadamente alto valor y es de la propia esencia (dando lugar, por cierto también, a la mayor dificultad) de la documentación notarial. La postura que muestra el notario a este fin descubre al acto de la documentación notarial como iniciativa de asesoramiento jurídico. Aquí empieza el campo de acción propiamente dicho de la *ars notarii*.

Según una tendencia, el aspecto de profesional del Derecho que las mismas leyes reconocen al notario, sus cualidades de asesor y consejero, determinan al día de hoy el hecho más importante dentro del campo notarial, ya que en este aspecto se funda el crédito que ofrece la profesión. El componente consultivo ha alcanzado plena trascendencia en la documentación notarial, por lo cual instruir y advertir a todos los interesados constituye el núcleo de la documentación notarial y, en general, de la función del notario.

Un notario, aun en su tarea de formulación del documento, tiene el deber de explicar a las partes las consecuencias de los compromisos que asumen y hacerles conocer los peligros que pueden resultar. Tanto es así, que la responsabilidad notarial alcanza por omisión a la falta de consejo, ya que el notario tiene la obligación de asesorar, previniendo sobre los desaciertos que se están por cometer, a pesar de que los comparecientes no lo soliciten. La médula de la función notarial ha de encontrarse en la misión de mediador e intérprete, pues lo que hace el escribano es traducir la realidad social al campo del derecho, trasladar el hecho al derecho o "ligar la ley al hecho".

Para otros, esta actividad asesora y de permanente propuesta o función de "profesor de derecho" (como dicen en España) no puede considerarse como rigurosamente típica, en el sentido de que aconsejar a los que solicitan su ministerio no emerge como misión suprema, sino como antecedente de la de autenticación.

De todos modos y cualquiera sea la concepción que se adopte, resulta transparente que el escribano es un jurisperito cuya injerencia es indispensable para fotografiar la voluntad determinante. La ley es estricta con respecto a las formas que debe cuidar en la consumación del acto, para lo cual toma especialmente en cuenta su versación; porque si esas formas no representan la real crónica de lo acontecido, si no comunican con fidelidad el propósito de las partes y tornan en inciertos los derechos y obligaciones en que debe confiar la sociedad, no se pondría en obra la función de la fe pública. Para ello la ley le otorga atribuciones que sólo concede a determinados funcionarios.

Al ponderar la diferencia entre el asesoramiento del abogado y del escribano, se atribuye al primero el deber de defender, frente al segundo que tiene el de precaver o cautelar. En esta diferenciación reside la tipicidad de una y otra actividad jurídica. La participación del escribano en tal contexto le asigna un papel en el derecho moderno que forma parte del aporte en pro de su mejoramiento, atento a la diversificación de tareas en consonancia con el desarrollo actual de la realidad fáctica y jurídica.

El consejo del notario no puede ser otro: el justo y el equitativo. La consulta debe ajustarse inexorablemente a la ley y al derecho, y si pudiese advertir alguna dificultad, debe ser el mediador²⁰ entre las partes, para obtener una avenencia, pues su misión

(20) Puede caracterizarse a la mediación como una negociación colaborativa basada en los intereses, facilitada con la ayuda de un tercero que, como método de resolución alternativa de disputas procura, en general, el mayor grado de satisfacción de los intereses y necesidades de todas las partes involucradas en un conflicto. Es importante señalar que los conceptos que se utilizan en el ámbito de la negociación son aplicables al trabajo del mediador, cuya tarea consiste en hacer de "facilitador" de la comunicación y la negociación entre las partes en conflicto. Esto quiere decir que el mediador tratará de ayudar a que los involucrados en una disputa se conviertan en negociadores reflexivos y razonables y puedan intercambiar datos e ideas sobre la base de sus intereses, comunicándose sin interferencias.

Ver HIGHTON, Elena I. y Gladys S. ÁLVAREZ, *Mediación para resolver conflictos*, Buenos Aires, Ad Hoc, 1995, p.p. 179-191.

es evitar pleitos en aras del cometido tutelar. Por la falta en tal alto quehacer responde ante el Estado que lo investió y ante las partes que participan en el acto y confían en su imparcialidad; y ante su conciencia que no tiene clientes sino comparecientes.

Por comparación, el abogado en ejercicio profesional no tiene más que una parte a su cargo (si tiene dos, prevarica) y responde ante ella que, muchas veces, aguarda una solución a su problema más que la exacta aplicación de la norma justa.

Otros deberes secundarios del cargo de documentador radican en el vasto trabajo ulterior a la instrumentación, que lo conducen a la gestión ante juzgados y organismos administrativos por lo que se torna de rigor que el notario represente a los interesados en estos lugares; o sea, el notario en favor de sus clientes elucida su criterio, hace peticiones, formaliza objeciones, abre recursos, todo ello con el objetivo de llevar el caso hasta la adecuada conclusión.

El asesoramiento jurídico en la esfera de la administración de justicia preventiva es una función de soberanía, una parte del deber que incumbe al Estado de otorgar protección jurídica. El Estado cumple este deber a través del notario. El notariado es el órgano expresamente creado para esta función estatal. Para alcanzar un cumplimiento perfecto, en lo posible, de esta función, el Estado ha establecido una regulación extensa. Con esmero, el Estado ha regulado la constitución del notariado, el procedimiento y el control de la actuación notarial. Cada una de estas regulaciones es el resultado de una larga evolución histórica, la concreción de una concepción sacada de la experiencia respecto de una necesidad práctica.

No obstante sus atributos de idoneidad personal, de constante observancia a la prestación de su ministerio, de la libre profesionalidad y el secreto profesional, el notario no está todavía provisto para su alta misión. Puesto que tiene que administrar justicia imparcial y debe actuar sólo con arreglo a la ley y derecho, el notario tiene que estar libre de ataduras e influencias. Otra cosa sería totalmente impensable en un Estado de derecho. En servicio de la ley y del derecho, el notario está colocado a salvo de órdenes e instrucciones de los poderes del Estado; al mismo tiempo y por la misma razón, el notario ha de quedar a salvo de órdenes e instrucciones de los interesados. Es verdad que el notario actúa a solicitud de ellos y con el fin de fomentar sus intereses jurídicos. Ellos, en su solicitud y su exposición de hechos, determinan el contenido y los límites de su pretensión de protección jurídica; pero no tienen poderío alguno sobre su decisión positiva, la que el notario, libre de presiones de los interesados, tiene que tomar según las prescripciones del derecho objetivo.

El notario sirve a la justicia en tanto desempeña su oficio con imparcialidad, al tratar con iguales consideraciones a cuantos se presenten a su despacho y en todos los negocios en que intervenga, incluso reequilibrando a las partes que ostentan gran desigual-

dad o relación de superioridad-inferioridad. En el ejercicio de su función, el notario obtiene un resultado que es el querido por las partes en la medida y en tanto este querer de ellos sea tolerado y admitido por el derecho que les resulta aplicable. A través de este resultado no sólo las partes se benefician con la despreocupación de saber que sus derechos se encuentran garantizados por la ley aplicable, sino que también la sociedad recibe una ofrenda de paz en la relación contractual de sus integrantes en beneficio de la normal convivencia entre los hombres. En el ejercicio de su imparcialidad, el notario debe impedir que alguien se obligue más allá de lo usual, ya que está obligado a explicar el alcance de las consecuencias de la relación jurídica que los pretensores se proponen establecer.

Pese a los cambios, nada ha cambiado en cuanto a la esencia, por lo cual se mantiene siempre vigente la frase del Consejero del Estado Real de Francia en la época del Rey San Luis, quien expresara que:

Al lado de los funcionarios que juzgan y concilian las diferencias, la tranquilidad llama a otros funcionarios que siendo tanto consejeros desinteresados de las partes, como redactores imparciales de sus voluntades, les hacen conocer la extensión de las obligaciones contraídas, redactan sus compromisos con claridad, dando el carácter de un acto auténtico y la fuerza de un juicio, perpetuando su recuerdo y conservando su depósito, impidiendo cualquier diferencia que nazca entre los hombres.

Ello da pie para proclamar a un imperecedero "*Monsieur le notaire*", pletórico de prestigio.