

# El *notary public*

Álvaro Gutiérrez Zaldívar

**Sumario:** 1. Informe. Actualización. 2. El comienzo. 3. El *notary*. 4. El *notary public* norteamericano. 5. Cuándo pueden ejercer su cometido y dónde. 6. La situación en algunos estados. 7. La asociación más importante de *notaries*. 8. Avances. 9. Los fraudes con documentos de identificación. 10. El control de los antecedentes de los aspirantes a *notaries*. 11. Los límites de responsabilidad. 12. ¿Tienen algún problema? 13. La presentación del *notary*. 14. Documentos. 15. Actualizando. 16. El *notario* del derecho latino.

## 1. Informe. Actualización

Hace unos meses –para ser más preciso, el 18 de octubre del año pasado– recibí un mail del *notario* mexicano José Antonio Márquez González, muy reconocido por sus estudios, algunos de cuyos artículos hemos publicado en la *Revista del Notariado*<sup>1</sup>.

En el *e-mail* me preguntaba si había publicado un trabajo, que había anunciado, sobre los *notaries* americanos. Le contesté que había hecho un trabajo sobre el tema varios años atrás. La actualización de aquel es el motivo del presente informe.

## 2. El comienzo

Hace casi treinta años se planteó, en una de las comisiones de la Unión Internacional del Notariado Latino, si convenía tomar contacto con la mayor asociación que había de *notaries* en los Estados Unidos o si lo que convenía era mantenernos como algo diferente cuya única vinculación estaba dada por el nombre.

Algunos miembros opinaban que esos *notaries* no tenían ningún punto de contacto con nuestras tareas, requisitos y estudios que no fuera la denominación o sea que no interesaban. Los partidarios de hacer una investigación sostenían que, bien o mal, tienen una función delegada por el Estado.

En ese momento no se tenía en claro qué trabajo hacían, cuántos eran y si las leyes que determinaban su ejercicio eran

1. MÁRQUEZ GONZÁLEZ, José A., “Los *robo-signers*”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 904, abril-junio 2011, pp. 261-273. MÁRQUEZ GONZÁLEZ, José A., “¿Cómo crear cien mil empresas al año?”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 905, julio-septiembre 2011, pp. 283-294.

nacionales, estatales o de condados. Tampoco se sabía con claridad qué requisitos debían cumplirse para ser un *notary*.

Entonces, resolvieron enviar un delegado a uno de sus congresos (año 1980), para que averiguara en qué consistía su trabajo, cómo lo hacían, cuántos eran y qué problemas tenían. Sabíamos que actuaban por delegación del Poder Público, certificando firmas, y que en algunos estados celebraban casamientos.

Los que sugerían hacer el contacto alegaban que interesaba saber qué era lo que hacían y cómo actuaba un grupo que se llamaba como nosotros y realizaba un trabajo de certificación delegada. Qué estudios tenían, quién efectuaba su control, cuál era la edad requerida para el cargo y demás. Con mayor razón, cuando su ámbito de trabajo es un país importante y con muchos habitantes.

Cualquiera de las dos posturas era objetivamente válida, pero subjetivamente había un sector que sostenía que convenía ver lo que hacían, cuántos eran, la duración de su mandato y cómo protegían a sus clientes. También interesaba saber cómo comprobaban la identidad de los firmantes, si guardaban copias y tenían algún sistema de sus actos.

El otro sector opinaba que todo era tan distinto que no importaba. No querían analizar ni el sistema, ni cómo funcionaba.

Finalmente, se decidió que un notario de algún país concurriera a uno de sus congresos e hiciera un informe.

Ese año 1980, me enviaron a mí –no me cabe duda de que fui elegido por sugerencia de los escribanos Jorge Bollini y Raúl Moneta–. A mi regreso hice un informe que se publicó en la *Revista del Notariado* y se reprodujo total o parcialmente en otras publicaciones del exterior<sup>2</sup>.

Dos años después, me enviaron a otro congreso, pero esta vez acompañado por dos notarios españoles, ya que otros notariados de la Unión decidieron que convenía que hubiera más notarios con contactos con la *National Notary Association* la organización que promovía esos congresos.

En 1982, concurrió también un notario mexicano y otro de Israel, y dos notarios españoles: Vicente Font Boix y José Ángel Martínez Sánchez, notario joven y destacado, hijo de Ángel Martínez Sarrión, quien fue presidente del Colegio de Notarios de Barcelona.

2. GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro, "II Reunión Anual National Notary Association", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 772, julio-agosto 1980, pp. 1045-1071.

### 3. El *notary*

Los notarios estadounidenses señalan con orgullo que el título de *notary public* viene desde el derecho romano. En un artículo anterior sobre el notario en el *Common Law*, que también refiere al notariado en Inglaterra e Irlanda, se mencionan estas cuestiones y requisitos<sup>3</sup>.

Sin embargo, por lo menos en un estado, se propuso cambiar el nombre de ese título por el de *certificador público*, para evitar dudas por las diferentes funciones y responsabilidades que tienen los *notaries* con el notario del derecho civil.

Tan es así que en Texas había *notaries* que, aprovechando la mayor jerarquía jurídica del notario mexicano, utilizaban carteles de propaganda con las palabras “notario público” en español. La Legislatura de Texas prohibió la utilización de este tipo de anuncio, a menos que se pusiera también una advertencia que dijera: “No soy un abogado con licencia para el ejercicio legal en Texas y no puedo dar asesoramiento legal o aceptar honorarios por asesoramiento jurídico”. Creo que este texto marca con más claridad que cualquier explicación la diferencia entre el notario profesional del derecho y el que no lo es.

Cuando uno viaja a Estados Unidos y dice que es notario público, tiene inmediatamente que empezar a explicar que, en nuestro caso, es mucho más difícil ser notario público que ser abogado, título que, por otra parte, debemos tener.

Hoy, en nuestra profesión, tomando como punto de partida los requisitos establecidos para ser escribano público en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se nos obliga a tener el título de abogado. Además, se deben pasar exámenes difíciles, debemos actualizarnos en forma permanente y estamos bajo la supervisión de un colegio profesional que tiene funciones delegadas por el Estado y controla los actos que realizamos. Hay además un tribunal, en nuestro caso es el Superior Tribunal de Justicia de la jurisdicción, que es la última instancia sobre el desempeño de nuestra función.

Por otra parte, los escribanos o notarios tenemos inspecciones del Colegio, que revisan no solo las escrituras y las firmas sino también las constancias de inscripciones en los registros, los impuestos y otros requisitos, de acuerdo con el tipo de escritura de que se trate.

Por otra parte, en nuestra jurisdicción el escribano tiene durante un término de cinco años la guarda del protocolo, es de-

3. Ver nota extendida en p. 80.

cir, los originales de nuestras escrituras, con las firmas originales de las partes y del notario, que luego deberá encuadernar y entregar al Colegio, que tiene su cargo la guarda de los protocolos posteriores al año 1900. El protocolo es propiedad del Estado.

Antes de avanzar sobre el tema, debemos señalar que la legislación sobre el notariado en USA depende de cada estado, las leyes no son uniformes y los requisitos para el cargo también son distintos. Hay también algunas diferencias entre los distintos condados.

Veamos algunas características del notariado norteamericano que son las que establecen diferencias y hacen que los requisitos y las funciones sean distintas.

#### 4. El *notary public* norteamericano

1) No necesita estudios legales, no son abogados, ni tienen obligación de tener ningún título académico de leyes.

2) No pueden dar consejos legales, está prohibido y se los sanciona si los dan.

3) En muchos estados se discute si pueden leer exhaustivamente el documento del que certifican firmas. Hay una tendencia que dice que solo es aceptable leer el contrato para ver si hay blancos que llenar y sacar datos para un libro de registro, que en muchos estados hoy es obligatorio. Hace treinta años no lo era.

4) Son nombrados por intervalos de tiempo; en la mayoría de los casos, por cuatro años. En su certificación de firmas deben dejar constancia de la fecha en que finaliza su mandato (en Virginia, por ejemplo, son nombrados por diez años).

5) No guardan copias ni originales de los actos en los que intervienen. Esto ha demostrado ser muy importante en los últimos años con las hipotecas fraudulentas. De muchas de ellas solo se han encontrado pruebas electrónicas de su existencia en los registros inmobiliarios. Un grupo de personas que estaban siendo ejecutadas pidió a los acreedores que les mostrasen los originales de los documentos por ellos firmados y han conseguido por lo menos la detención temporal del procedimiento<sup>4</sup>.

6) Otro problema es que hay muchos *notaries* que trabajan como empleados de compañías que se dedican a hacer certificaciones, o sea, que trabajan en relación de dependencia. En estos casos el problema de los notarios es mayor, porque los emplea-

4. Recomendamos leer GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro y GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, A., "Compra de inmuebles en los Estados Unidos. Estructura legal. Las hipotecas *subprime*", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 896, abril-junio 2009, pp. 159-206, especialmente la sección "Muéstreme los papeles que firmé", en pp. 195-199.

dores a veces pretenden que el notario no sea exigente en los recaudos que toma para hacer una certificación. Si hay algo que no está bien, el *notary* puede recibir una doble presión: la del requirente y la del empleador. Como veremos más adelante, algunos tribunales están responsabilizando también al empleador por certificaciones impropias. En nuestro país, no podemos trabajar en relación de dependencia.

7) Para la mayoría de los *notaries*, su trabajo no es su principal fuente de ingresos. Trabajan en otra cosa, son secretarios de estudios de abogados, encargados de fotocopiadoras o trabajan en un banco o una farmacia. Nosotros, en Argentina, lo tenemos prohibido, salvo que sea algo derivado, por ejemplo, de la enseñanza en universidades o colegios y otras pocas situaciones.

8) Aun teniendo en cuenta el tamaño de su país, la cantidad de *notaries* es muy grande. No son casos comparables, pero con algo tenemos que hacer la relación. En la Ciudad de Buenos Aires somos un poco más de 2000. Solo en el estado de la Florida, los *notaries* son 466.000. En 2009, había en Estados Unidos alrededor de 4.800.000 notarios; si los dividimos por una población de 350.000.000 de habitantes, nos da un notario cada 73 personas. Hace treinta años, había 2.500.000 *notaries*; hoy se han duplicado.

## 5. Cuándo pueden ejercer su cometido y dónde

Al igual que nosotros, pueden hacer certificaciones en cualquier momento, incluidos fines de semana y vacaciones. Sus certificaciones deben hacerse dentro del estado que les dio el cargo. Hay algunas excepciones con las bases militares, donde la certificación la hace el notario de la base correspondiente.

## 6. La situación en algunos estados

Algunas legislaciones requieren que el *notary* lleve un *journal*, un libro propio donde lleva el registro de sus certificaciones; esto es exigido en 22 estados y en el distrito de Columbia (Washington D. C.). La *National Notary Association*—de la que luego daremos más detalles— recomienda negarse a la certificación si el requirente no quiere firmar en ese registro o negarse a poner su

impresión digital. Recomienda además tenerlo y llenarlo personalmente, aunque no sea obligatorio. Les dice que llevar este libro los protegerá a ellos y a sus clientes y que conviene describir allí cualquier hecho inusual o que les llame la atención.

Esto no es igual en todos los estados; algunos aceptan los registros particulares del notario como prueba, otros los obligan a llevarlos, hay también alguno que los prohíbe por considerarlos una invasión de la privacidad.

Como hemos dicho, un poco menos de la mitad de los estados establecen requerimientos para estos registros: qué es lo que deben contener; recomiendan hacer poner la impresión digital del requirente en el mismo. En una de sus revistas, la *National Notary Association* comenta que hay bancos que exigen la impresión digital en cheques que se cobran en efectivo por ventanilla y que el Bank of America reportó que esa práctica ha conseguido disminuir en un 80 % algunos fraudes<sup>5</sup>.

California es posiblemente el estado con más altos requisitos para ejercer como *notary*; es también donde está la base de la *National Notary Association*. Este estado obliga a llevar el registro de actos y obliga a los requirentes a poner su impresión digital en el mismo cuando se trate de transacciones inmobiliarias. Requieren identificación valedera para todas las notarizaciones. El número de *notaries* en California creció de una manera espectacular. En 2002 había 159.000 notarios, en 2007 había 292.170: un incremento del 84 %. Sorprendentemente, junto con Nevada y Florida, es uno de los más afectados por los problemas con hipotecas.

Florida es el estado con más *notaries*; Texas es el segundo: tiene 398.159. En este estado se prohíbe al *notary* dejar constancia en su registro del número de documento de identidad del requirente.

Illinois tiene casi 200.000 *notaries*. En dicho estado las cortes han establecido “que el empleador es directamente responsable por faltas de *training* en los *notaries* que utiliza o por su falta de supervisión”.

Esto surgió del juicio “Vancura c/ Katris”, que comenzó hace una década cuando alguien firmó un documento con una firma falsa que el notario atribuyó a un señor de apellido Vancura. Esa firma fue certificada por un *notary* empleado de una casa de fotocopias en Chicago.

El señor Vancura demandó al notario, al empleador del *notary* y a otros. El notario alegó que a veces certificaba firmas

5. *The National Notary*, California, National Notary Association, nº 2, marzo 2009, p. 12.

comparándolas con otras de la misma persona; que dejaba su sello a cargo de su jefe y otras situaciones. La Corte condenó a la compañía por no haber supervisado y controlado a su notario/empleado y por no haber seguido procedimientos de control. Particularmente, por no haber seguido los establecidos por la *National Notary Association (model notary act)*. El notario tampoco salió bien parado: debió pagar 30.000 dólares por su negligencia<sup>6</sup>.

En la mayoría de los estados el cliente tiene como protección de la inconducta del *notary* una fianza que se debe constituir en el momento de recibir el nombramiento y que varía desde 500 dólares el más bajo (Wisconsin-Wyoming), hasta 15.000 dólares (California). Esa fianza la da generalmente un tercero, y el *notary* deberá devolverle a ese tercero las sumas que haya tenido que pagar por su negligencia o mala conducta. La *National Notary Association* también les ofrece seguros que cubren determinados riesgos.

En algunas jurisdicciones se exige un sello de tinta con el nombre del notario y otros datos; en otros se usa un sello habitualmente dorado que se pega al papel con un aparato que le da relieve y una cinta. Gran cantidad de *notaries* usan como precaución ambos sellos en la certificación. Hay por lo menos un estado que no requiere sello.

La *National Notary Association* tiene un sitio web<sup>7</sup> en el cual, con solo poner el nombre del estado del cual quiere sacar la asignación, le indica los procedimientos a seguir.

### 6.1. *El estado de Florida*

En este estado los notarios pueden formalizar matrimonios.

Tiene una serie de limitaciones a lo que pueden cobrar por los actos que realizan. Los honorarios que cobran –en nuestra opinión– son bajos, pero la función y los requisitos para ejercerla son distintos a los nuestros. Con relación a las certificaciones de firmas, los honorarios argentinos son similares a los que cobran en algunos estados.

Para ser *notary* en La Florida se requiere obtener un formulario de solicitud y conseguir una compañía de fianzas que responda por su desempeño. Puede hacer sus trámites de inscripción por vía electrónica. El estado, en su sitio web, da una lista de las compañías que pueden otorgar estas fianzas. El término

6. *The National Notary, California, National Notary Association*, septiembre 2009, p. 25.

7. [www.nationalnotary.org/become\\_a\\_notary/index.html](http://www.nationalnotary.org/become_a_notary/index.html).

por el cual se da el mandato al *notary* en este estado es de cuatro años. No hay limitación en su número.

En nuestro sistema, el notario es inamovible, no hay plazo de finalización de su cometido. Salvo imposibilidad física o mental o mal desempeño de su profesión, situación poco frecuente. En caso de que se dude de los dichos del notario en la escritura, hay que seguir un procedimiento especial denominado querrela de falsedad.

El solicitante en La Florida debe aportar una prueba de que asistió a tres horas de un curso especial a cargo de un proveedor de cursos, quien, a su vez, tiene que estar aprobado por el Estado. Estos cursos pueden ser ofrecidos por el sector público o privado. Además, debe presentar sus antecedentes, haber cumplido dieciocho años de edad y ser residente legal en el estado.

Hay también un sitio web que explica qué servicios puede dar un *notary*, qué libros conviene leer, cómo hacer mejor el trabajo y ofrece tres libros especiales que se llaman *Lo siento no lo puedo hacer*, que explican qué se puede hacer y qué no. Generalmente los usan defensivamente, para mostrarles a sus clientes una publicación que establece que lo que le están pidiendo no se puede hacer.

El trámite para ser *notary* no es largo. Todo proceso puede completarse en 2 o 3 semanas, a menos que su aplicación en particular requiera un tratamiento específico.

#### 6.1.1. *La Ley nº 118.10 del estado de Florida*

Recientemente, la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI), que preside León Hirsch, nos hizo llegar un trabajo denominado “La Ley nº 118.10 del estado de Florida”, que les enviara el notario mexicano José Antonio Márquez González<sup>8</sup> para publicarse en la revista de la ONPI.

Esta ley forma parte del título X de la compilación legal de ese estado, que se refiere a “Funcionarios y empleados públicos. Registros”. El capítulo 118 es el que interesa: se denomina “*International notaries*” y consta solamente de dos secciones.

Transcribo la parte pertinente de la ley, con la traducción realizada por Márquez González y algún resaltado, así como parte de su artículo; esta ley es un avance fundamental en la búsqueda de tratar de convertir paulatinamente al *notary* estadounidense en un notario de derecho civil. La ley de Florida es

8. Presidente de la Comisión de Integración y Tratados.

un comienzo importante; el tiempo marcará los cambios que se sucedan.

*Artículo 1.* Significado de los términos usados en esta ley:

*Documento auténtico* significa un instrumento elaborado por el notario de derecho civil a que se refiere esta ley, en el cual se incluyen las cláusulas que tendrán vigor entre las partes contratantes, así como la personalidad de las mismas.

Incluye también la ratificación del texto íntegro del instrumento, las firmas de las partes o su equivalente legal, la firma y sello del notario y cualquier otra información prescrita por la Secretaría de Estado.

*La expresión notario de derecho civil se refiere a una persona que es miembro de pleno derecho de la Barra de Abogados de Florida, ha ejercido la abogacía por un mínimo de cinco años y ha sido designado por la Secretaría de Estado con tal carácter.*

*Protocolo* significa el registro llevado y conservado por un notario de derecho civil, donde se consignan los actos relativos.

*Artículo 2.* La Secretaría de Estado tiene facultades para designar notarios de derecho civil y aplicar la presente ley.

*Artículo 3.* El notario de derecho civil está autorizado para expedir documentos auténticos y por tanto puede autenticar o certificar cualquier acta, transacción, suceso o circunstancia. El acto y su contenido deben presumirse legítimos.

También puede recibir juramentos y redactar el certificado correspondiente cuando resulte necesario para la validez del documento el que sea ratificado, protestado o protocolizado bajo su sello.

Puede asimismo efectuar reconocimientos de documentos, redactar escrituras para su registro y presidir en forma solemne las ceremonias de matrimonio, con la misma capacidad que los funcionarios respectivos [...].

## 7. La asociación más importante de notarios

### 7.1. The National Notary Association

Las reuniones o congresos más importantes a los que concurrimos fueron organizados por la *National Notary Association* (en adelante, Asociación o NNA), que se fundó en 1957. Es una asociación particular, absolutamente distinta de nuestros colegios, que brinda ayuda a los *notaries* a través de revistas, congresos,

reuniones y clases. Trabaja con empeño en mejorar, facilitar y dar más seguridad al trabajo de los *notaries*. Imprime formularios para los distintos actos en los distintos estados. Publica las leyes que rigen el trabajo y los requisitos en cada estado y por todos los medios tratan de ayudar a un correcto desempeño. Hay otras organizaciones similares, incluso regionales, con distintos nombres que hacen lo mismo, pero la NNA es la mayor, posiblemente la más antigua y nos da la impresión de que es la más escuchada por los gobiernos estatales. Periódicamente les piden asesoramiento para mejorar las leyes notariales.

No se debe olvidar que es una asociación privada: no hay obligación de pertenecer a ella. La NNA tiene una revista con un buen equipo de redacción que comenta casos concretos. Ofrece en venta lapiceras, sellos, *stickers*, libros de registro, almohadillas para impresiones digitales y aparatos para comprobar la validez de los documentos de identidad y otros materiales útiles para el trabajo.

Los notarios de todo el país se pueden inscribir en esta sociedad, que tiene su base en California; de hecho, lo hacen porque los servicios que da y el asesoramiento son buenos. Cualquiera puede comprar los formularios y demás materiales que venden, aunque no estén asociados; establecen una diferencia de precios si uno es miembro de la asociación o no.

El costo de asociarse anualmente en el año 2009 era de cincuenta y dos dólares y da derecho a recibir la revista, a efectuar consultas, pagar precios diferenciales en los congresos y seminarios de la asociación y otras ventajas. En ese año, por solo asociarse, les daban también un seguro que cubría hasta cinco mil dólares por demandas contra el *notary* por robos de identidad.

Los *notaries* pueden asociarse o no como miembros; la NNA es una organización comercial, lo que no desmerece que su intervención sea positiva. Es más, en la situación actual, la vemos como muy positiva y a lo largo de los años ha provocado una transformación: hace treinta años se calculaba que podría tener unos 20.000 miembros; en 1995 tenía 100.000; hoy tienen 300.000. En 1977 se hizo el primer censo de cuántos *notaries* había en el país; este censo se realiza ahora cada cinco años.

Invitan a sus congresos, a secretarios de Estado de distintas jurisdicciones, que son los que están a cargo del control de los *notaries* y son a su vez los encargados de legalizar sus firmas si van a ser usadas en otro estado o en otro país. Los invitan a las

reuniones para transmitirles los problemas que tienen los *notaries* de cada lugar en el ejercicio de su trabajo.

Estados Unidos está adherido a la convención sobre apostillas.

## 7.2. *El fundador de la National Notary Association*

El fundador fue Raymond C. Rothman, un empresario que sacó una comisión como *notary*, lo que le permitió descubrir que no existía en el país ninguna guía o instrucción proveniente de una autoridad en la que se determinara cómo debían los *notaries* cumplir con sus deberes legales. En el año 1957 funda la Asociación y al año siguiente saca una publicación periódica. Ese mismo año crea la primera póliza de seguros, que cubre la responsabilidad de los *notaries* por errores u omisiones.

Decide entonces dedicarse a un trabajo de asesoramiento y crea la *California Notary Association* (CNA). Al cabo de un tiempo verifica que recibe muchas consultas de otros estados y transforma su asociación en lo que es ahora la NNA (1965).

A partir de este año comienza con una serie de publicaciones bajo el nombre de *Customs and Practices of Notaries Public and Digest of Notary Laws in the United States*, donde se publican las leyes estatales y los sistemas y requisitos en cada estado.

En 1967 crea el primer modelo de libro de registro de actos, recomendando su uso a los notarios para demostrar su diligencia en las certificaciones frente a demandas de las partes o terceros.

En 1971 realizan el primer *Seminario de Enseñanza*, que contó con la asistencia de 60 *notaries*. En 1972 aparece por primera vez la que hoy es su revista *The National Notary*, en forma cuatrimestral. En 1973 publican un libro: *The uniform notary act*, hecho en colaboración con expertos y la Escuela de Derecho de Yale. Esta obra fue revisada y mejorada en varias oportunidades. También en 1973 iniciaron una *hotline* (línea de acceso permanente) para dar inmediata respuesta a consultas que los miembros quieran formular.

Luego publicaron un libro de amplia difusión llamado *The notary public code of professional responsibility*.

Para el sistema que nosotros tenemos de control, estas reglas son laxas pero no hace falta recordar que se trata de una función diferente y esa asociación tiene el mérito de haber dado

pautas mínimas de orden y responsabilidad cuando no había nada.

Se esperaba con este libro que los *notaries* tomaran conciencia de la importancia y trascendencia de lo que hacían y las precauciones que había que tomar. Debe quedar en claro que estas pautas no son obligatorias y el ignorarlas no tenía ni tiene ninguna sanción. Son recomendaciones de protección al *notary* y a su cliente, pero el *notary* solo está obligado a ajustarse a lo requerido por las leyes de su estado.

En 1978 Rothman edita sobre el tema el libro más difundido en todo el país, llamado *Notary public practices & glossary*.

Nosotros tuvimos varias reuniones con él en 1980 y 1982. Con el tiempo se retiró y, ya con varios años de alejamiento de la Asociación, murió en 1995. Años antes de su muerte lo había sucedido en la presidencia su entonces vicepresidente, Milt de Valera, que había entrado a la Asociación en el año 1969. En el último congreso al que fuimos (2009) seguía siendo presidente.

En 1990 la asociación empezó a dar premios a los *notaries* que más se destacaban en cada año.

Otras dos personas comprometidas con esta organización desde hace por lo menos treinta años son Deborah M. Thaw, hoy vicepresidente ejecutiva, y Chuck Faerber, también vicepresidente y autor de varios libros sobre el tema. En mi experiencia, es el que mejor conoce las diferentes legislaciones estatales –en 2009 nos reunimos varias veces porque domina ampliamente las legislaciones de todos los estados sobre los *notaries*–.

### 7.3. Trabajos que efectúa la Asociación

La Asociación trata de prevenir malas prácticas y/o fraudes y sostienen que la mejor manera de evitarlos es llevando registros, tomar recaudos y usar determinados procedimientos. Entre ellos recalcan que el notario no debe certificar la firma de nadie sin estar presente y recomiendan que, en caso de dudas, no hagan la certificación.

La asociación no puede intervenir ni sancionar; solo puede ofrecer información y consejos, enseñar a actuar, destacar y premiar a *notaries* que hacen las cosas bien e intentar que el nivel de exigencias establecidas para el ejercicio en cada estado sea cada vez mayor.

Para la convención de 2009, había nueve personas invitadas cuyos cargos están directamente relacionados con la conducta, la legislación y los procedimientos que tienen que seguir los *notaries* en distintos estados.

Estaban también Ugo Bechini, del Consejo de Notarios de Europa; Thomas Hoyle, presidente de la Sociedad de Notarios de Inglaterra y Gales; Dominic Gossen, de Alemania, por la Unión Internacional del Notariado Latino; y algunos miembros de las Secretarías de Estado. Había también representantes del Departamento de Seguridad del Estado de Nevada, de Colorado, de Oregon, de Hawai, y un miembro de la Asociación de Notarios de Tokio; también estábamos nosotros.

Tratan de entrenar a los *notaries* para responder negativamente a clientes que les piden servicios impropios o fuera de su función.

Les dicen que tienen que manifestarles:

- 1) Que no pueden dar consejos jurídicos.
- 2) Que no pueden afirmar cosas que luego no pueden mantener bajo juramento en una corte.
- 3) Que no pueden certificar algo en lo que el mismo notario se beneficie.

La asociación dicta seminarios en los que se analiza cómo corregir los errores más comunes; cuál es la obligación mínima de tener el debido cuidado; cuál es la información que conviene consignar en el registro; previenen sobre puntos en los que hay que hacer hincapié; si pueden o no actuar en determinadas situaciones. Algunos son casos que también a nosotros se nos presentan, de distinta forma, si actuamos certificando firmas o en el protocolo.

Enseñan cómo proceder en:

- 1) Casos de documentos en idioma extranjero.
- 2) Casos en que el *notary* no conoce la lengua de señas y el firmante es sordomudo.
- 3) Casos en que el que firma solo hace una cruz u otro signo en lugar de una firma.
- 4) Casos en que el firmante y el notario hablan idiomas diferentes y cada uno no conoce el idioma del otro.

Nosotros, respecto de estos casos, tenemos procedimientos concretos.

## 8. Avances

En 1993 se exige como obligatorio el primer libro diario con impresiones digitales en el condado de Los Ángeles –en Estados Unidos hay 3141 condados–; era un programa piloto. Tres años después se aplica a todo el estado. Antes era un consejo que se daba a los *notaries* intervinientes; ahora está reglamentado.

En el año 1998, según sus informes, llegan a un acuerdo con la Unión Internacional del Notariado Latino, con el objetivo de tener mayor interacción y conocimiento entre los notarios del *Common Law* y los que siguen el *Civil Law*.

El 11 de septiembre de 2001, dos aviones conducidos por terroristas chocan contra las llamadas torres Gemelas. El mismo día otro avión se estrella contra el Pentágono. El Gobierno empieza a investigar, disponiendo nuevas regulaciones con respecto a documentos de identidad. Y encuentran que algunos estados como Virginia tienen significativos vacíos en la reglamentación para obtener licencias para conducir, que se usan también como prueba de identidad. Esa mala reglamentación permitió que los terroristas consiguieran registros con falsas identidades de fuentes legítimas.

En definitiva, se informó que un *notary public* de Virginia posibilitó, en el ejercicio de su función, a dos de los secuestradores de aviones conseguir falsas identidades, con las que pudieron tomar cursos de manejo de aviones dentro de los Estados Unidos de América.

El país entero descubrió de golpe que los *notaries* que no cumplen con su obligación o no toman los recaudos necesarios pueden, sabiéndolo o no, ayudar al robo de identidades o al terrorismo<sup>9</sup>.

En 2007 se diagramó un reglamento denominado “*The model notary act of 2007*”. Con innovaciones sobre la base de las propuestas hechas durante los últimos treinta años, algunas jurisdicciones la adoptaron prácticamente en su totalidad.

El peor problema que tienen es el control de identidad o el robo de la misma.

Nosotros, afortunadamente, tenemos pocos casos de este tipo y consideramos necesario señalar que, en general, la sustitución de personas se hizo ante escribanos a quienes las partes no conocían –a veces, de otra jurisdicción–, y el fraude se hizo en la mayoría de las situaciones en poderes para actuar y no en el

9. *The National Notary, California, National Notary Association.*

momento de realizar el negocio jurídico concreto, como ventas, hipotecas o cesiones de derechos.

## 9. Los fraudes con documentos de identificación

El Gobierno Federal en los últimos años tiene un programa para tratar de que todos los estados otorguen documentos de identidad o licencias de conducir con los mismos requisitos (“*real ID*”); este programa ha sido resistido en algunos estados que piensan que eso es una intromisión en los derechos estatales y viola derechos a la privacidad. Al principio eran pocos los que adherieron, pero hoy la mayoría de las legislaturas están de acuerdo en participar con el programa. Se trata de que todos emitan documentos con los mismos requisitos.

La Asociación deja constancia en su revista de que todos los días se presentan casos de certificaciones impropias, sea por documentos antedatados, mala identificación del firmante o por haber certificado firmas de una firmante que no estaba en el lugar. Dicen que muchas veces los notarios que trabajan en relación de dependencia en una compañía se ven presionados por el jefe a certificar y que, en los estados en que se puede dejar constancia de que el cliente “es de su conocimiento”, debe ser del conocimiento del *notary* y no de su jefe.

Varios artículos explican los pasos a seguir para distinguir si el documento es válido o no. Por ejemplo, que haya una falta de conocimiento por parte del firmante en los datos que trae su propio documento –fecha de nacimiento, número, etc.–, que no haya relación entre lo que dice el documento de identidad y la fecha de emisión. Que haya partes borradas o mal pegadas en los ángulos de las fotografías. Que no haya similitud entre dos documentos de la misma persona. Que la cubierta laminada esté deteriorada. Que la firma sea muy diferente en el documento y en el registro del notario.

El peor escenario es la certificación otorgada en base a documentos falsificados. De acuerdo con una encuesta del año 2007, el porcentaje de adultos norteamericanos que fueron víctimas del robo de identidad fue el 3,58 % de la población. Parece una cifra alta.

La misma encuestadora señala que, de acuerdo a sus estadísticas, una de cada tres personas defraudadas por este delito consiguió averiguar cómo le sustrajeron la información, y en la ma-

yoría de los casos fue por actos físicos (robo de documentos, de correo) o un fraude cometido por alguien que ellos conocen<sup>10</sup>.

De acuerdo con estadísticas del estado de Colorado del año 2009, cerca del 45 % de todas las notarizaciones cuestionadas lo fueron porque no había presencia del *notary*, en el momento que se tomaron las firmas, o sea que el control de documentos fue mínimo o nulo. En un 4 % del total, el *notary* había dado consejos incurriendo en una práctica legal prohibida. En el 13 %, había habido una falta de conducta del *notary*. El 6 % de causas de descalificación estaba dado por la existencia de espacios en blanco que podían ser llenados por cualquiera.

La Asociación los previene para que tengan particular cuidado en los casos que los firmantes sean personas de avanzada edad.

Como complemento de esto, diríamos que, en marzo de 2008, el *Federal Bureau of Investigations* (FBI) estuvo revisando más de 1200 casos de fraudes con hipotecas.

Estos representaron un 50 % de aumento sobre los registrados en 2006. Aproximadamente la mitad de estos casos daban pérdidas que excedían un millón de dólares y había varios que excedían los diez millones<sup>11</sup>.

## 10. El control de los antecedentes de los aspirantes a *notaries*

En 2007 solo tres estados, California, Massachussets y New Hampshire, controlaban a fondo los antecedentes de quienes se postulaban para ser *notaries*. Texas lo hace en forma alternada. Ohio requiere un certificado firmado por un juez, que a veces incluye los antecedentes.

La Asociación sostiene que analizar los antecedentes tiene que ser la regla y no la excepción<sup>12</sup>.

En respuesta a los fraudes con hipotecas, el estado de Illinois pidió la asistencia de la Asociación para reformar la ley estatal con relación a la notarización de contratos en transacciones inmobiliarias.

En uno de los editoriales de su revista, dejan constancia del cambio de situación en los últimos años:

[...] hasta hace no mucho tiempo los *notaries* eran ignorados. La notarización era considerada un trámite aburrido e innecesario

10. *The National Notary, California, National Notary Association*, n° 5, septiembre 2008, p. 11.

11. *Ibidem*, p. 10.

12. *The National Notary, California, National Notary Association*, n° 2, marzo 2007, p. 23.

porque pocas personas entendían la protección que da. Hoy la mayoría de los documentos importantes en una transacción que involucra ciudadanos privados, requieren la intervención del *notary public* [...] pero como los crímenes de identidad y defraudación continúan, nos mantendremos al día buscando la mejor forma de proteger a los consumidores y a usted<sup>13</sup>.

## 11. Los límites de responsabilidad

En materia de compraventa inmobiliaria, a primera vista, la responsabilidad del *notary* está limitada a la certificación de firmas que ellos realizan. No intervienen ni en el contrato de compraventa ni en su registración, y la defensa del comprador, para el caso en que el título esté mal, está dada por el seguro de títulos.

Este seguro no está relacionado con el *notary*, lo contrata el comprador directamente y/o el banco que le da la hipoteca o el abogado que interviene, si es que hay uno.

En algunos estados se requiere que actué un abogado para completar una transacción de compra de bienes raíces, en otros no.

El sistema ha sido incompetente para cubrir los fraudes con hipotecas; muchas de las compañías aseguradoras que dieron estas pólizas han desaparecido. En teoría, el seguro de título cubre los riesgos mientras el adquirente tenga la propiedad de lo comprado. El día que lo vende, el nuevo comprador debe hacer su propia póliza.

El monto que se devuelve en caso de problemas es el monto por el cual se compró el bien; en épocas de inflación, posiblemente, se recibirá una suma inferior al precio actualizado de la propiedad.

El notario latino en una compraventa inscrita da una seguridad jurídica, también otorga una seguridad preventiva mientras se desarrolla el negocio; construye esa seguridad, la ejecuta y la perpetúa.

No resulta suficiente para nuestro derecho el obtener una indemnización por la pérdida de nuestra propiedad. Por otro lado, la gente quiere su casa, no que le devuelvan el dinero que pagó.

El notario latino redacta el documento notarial, conserva los originales y emite copias que dan fe de su contenido. El *notary public* no conserva nada; en varios estados llevan el registro

13. *The National Notary*, California, National Notary Association, n° 1, enero 2007, p. 6.

del que hemos hablado y en otros hacen poner en un libro la impresión digital de los firmantes. No tiene obligación de guardar copia del documento, y en muchos casos tiene prohibido leerlo. Hay estados que prohíben poner en sus registros algunos datos de identificación.

La característica de imparcialidad la vemos como presente y necesaria en ambos derechos, pero el *notary* solo se limita a la certificación de firmas, o sea que este deber de imparcialidad en su sistema es algo neutral o pasivo.

En el sistema latino, el documento notarial es el fruto de la labor creadora del notario; él interpreta la voluntad de las partes y las encauza en un plano jurídico. El notario latino asesora, el del *Common Law* lo tiene prohibido. Su responsabilidad es personal, igual que la nuestra. Ellos se cubren con seguros de diversos tipos.

## 12. ¿Tienen algún problema?

Quizás un problema es que hay demasiados *notaries* con poca preparación –un curso– y con poco control para actos de mucha importancia. Es demasiado fácil ser *notary*; no hay relación entre el poder que se les otorga, el número que hay y los controles que tienen. Notamos la existencia de responsabilidad profesional en los *notaries* que concurren a los congresos, pero es un número ínfimo para la cantidad que hay. Aunque la Asociación tenga 300.000 asociados, esta cifra es nada frente a los millones de *notaries*. Me temo que, para quienes no concurren a congresos, no llevan un libro de registro o trabajan en relación de dependencia para un empleador de *notaries*, el tema de la responsabilidad puede ser ignorado o no ser una prioridad. Lo mismo pasa con los *notaries* para los cuales su trabajo es solo un ingreso más, que se agrega al de su trabajo común.

Hay estados en que, en la práctica, no controlan si el aspirante tiene un historial penal, o sea, se pueden otorgar licencias a personas con malos antecedentes que van a certificar firmas e identidades, e intervenir en transferencias de inmuebles e hipotecas. El control debería ser una regla y no una excepción.

La única solución es profesionalizarlos, requerir más antecedentes, que sigan determinados requisitos y que sean más controlados; la asociación que mencionamos, la NNA, está en esta línea.

Lo más preocupante en la actualidad es el caso de las ventas e hipotecas hechas por personas que no son dueños, cuyas firmas han sido falsificadas; además, las sucesivas transacciones, fusiones, absorciones de compañías hipotecarias y bancos, y las ventas de paquetes de hipotecas han provocado que haya casos en que no se encuentran los soportes en papel con las firmas originales. En nuestro país, con nuestro sistema notarial, si alguien pide ver los papeles, los tenemos y los podemos mostrar rápidamente. Por eso es que hay que guardar copias o, como sucede en nuestro caso, originales.

Este control no lo pueden hacer los registros; tiene que haber alguien antes que sea creíble, confiable e imparcial y con conocimientos de derecho. Tiene que haber un profesional de derecho, tercero en la relación, que fuera a su vez un funcionario, con capacidad de inscribir la documentación en el registro, verificar identidades y títulos de propiedad.

Luego de revisar documentos y efectuar todos los controles necesarios, debe hacer que firmen en su presencia y, además, pongan su impresión digital en un libro de registro de los actos que realiza. Si este funcionario procede sin cumplir con estos requerimientos, debe ser penalizado.

Van a necesitar dos personas, no una, como se da en el caso del notario del derecho latino, porque no tienen estudios de derecho; pero por algún lado hay que empezar.

Creemos firmemente que la solución es el notariado de tipo latino, pero nos parece una falta de perspectiva pretender un cambio drástico y repentino en un país tan grande, con sistemas nacionales, estatales y de condados, con otra cultura y con otro derecho. Un país que tiene además sobre el tema una legislación bastante anárquica en cuanto a requisitos, plazos de nombramiento, obligación de llevar registros, control, edades, antecedentes. Hasta difieren en cuanto a la forma de los sellos que puede usar el *notary public*. Hay estados que los admiten solo rectangulares, otros admiten o exigen que sean redondos, unos establecen la posibilidad de llevar libros, otros los exigen, algunos prohíben poner en los mismos determinados datos. Es un país que, en muchas cosas, es por lejos más organizado que el nuestro. En el caso de los escribanos y de los registros de la propiedad inmueble se ha demostrado que no es así.

Nosotros también en muchas cosas tenemos falencias; no podemos salir a dar clases sobre organización, pero, en mate-

ria de escribanos y registros de propiedad, no tenemos inconvenientes.

### 13. La presentación del *notary*

La Asociación insiste en que los notarios expliquen a los clientes sus atribuciones, cuáles son los documentos en que pueden intervenir y de qué forma y cuáles son los límites a su función. En general, las hipotecas fraudulentas son atribuidas a falsa identificación material, inexperiencia o a actuar bajo presión. Certificar documentos en blanco, prestar el sello de notario a un tercero. Falsificación de sellos notariales, sustitución de la persona del notario, nombre del notario falso.

Notamos en un informe que, por ejemplo, en Georgia, la mayoría de las certificaciones que trajeron problemas demostró que el *notary* no estaba presente en el momento en que se hicieron y así, actuando ilícitamente, unos empleados agregaron nombres falsos a los documentos.

Otro de los temas importantes es que hay un gran número de identificaciones personales (tarjetas de identidad de distintos tipos) que son aptas para verificar la identidad pero no son aptas para efectuar una notarización, o sea, no son válidas para que el escribano las tome como prueba de identidad.

Tienen también otros casos en que el que firma usa múltiples formas de identificación, pero no todas tienen el mismo nombre completo; contienen iniciales.

Es de hacer notar que en el Congreso Norteamericano pasó a nivel federal un acta sobre documentos de identidad en el año 2005, efectiva a partir de 2008, que establece lineamientos generales para licencias de conducir estatales y cédulas de identidad para aquellos que no manejan. Está claro que el trabajo de control de los *notaries* se facilita si los documentos de identidad se uniforman en cuanto a requisitos.

### 14. Documentos

En la mayoría de las jurisdicciones, los notarios solo pueden aceptar documentos emitidos por el Estado o por el Gobierno federal. Recomiendan poner el *journal*, el número del documen-

to con que se identifican, porque las autoridades pueden detectar al firmante con ese número.

Hoy la mayoría de los documentos tienen dos fotografías, leyendas que no se pueden leer a simple vista, hologramas que se identifican fácilmente una vez leídos con una máquina apropiada y, en algunos casos, un número que combina el apellido, la fecha de nacimiento y otros datos que surgen a través de una computadora. Generalmente incluyen fecha de nacimiento, género, altura o peso o ambas, color de ojos y, en algunos casos, color de pelo y si son o no donantes de órganos. Algunos incluyen el domicilio; otros no. Por ejemplo, el pasaporte estadounidense incluye fecha de nacimiento pero no el domicilio.

#### 14.1. *Revisión de documentos que se van a certificar*

Los *notaries* pueden revisar el documento que van a certificar, en búsqueda de espacios en blanco, para poner cierta información en su registro personal. Con frecuencia quieren leerlo completo, pero no es raro que el firmante se oponga. Abordan este problema diferentes artículos, porque muchos clientes consideran que un *notary* al que quizás nunca más van a volver a ver incurre en una violación de su privacidad al leer los documentos que él firma. Algunos abogados sostienen que ellos sí deben leer todo el documento pero que el notario debe limitarse a constatar si hay espacios en blanco y de qué tipo es el documento.

California, Florida y Colorado prohíben que se certifiquen documentos con espacios en blanco, o sea, que esté incompleto. Otros estados no lo prohíben.

## 15. Actualizando

Buscamos nueva información en noviembre de 2011, por si se había producido algún cambio en los dos años anteriores, pero básicamente todo sigue igual, con aumentos en la cantidad de *notaries*.

Existen oficinas comerciales que se encargan de tramitar la nominación de los *notaries* en distintos estados y explican, para marcar la conveniencia de hacerlo, que todas las oficinas que se dedican a seguros, sean de títulos o en general, hipotecas, compañías inmobiliarias, de construcción, escuelas y que básica-

mente necesiten certificar documentos deberían tener un *notary* dentro de sus empleados.

Que el costo de tenerlo o renovar su matrícula en la mayoría de los estados cuesta menos de cien dólares y que esa suma permite tener a uno de sus empleados actuando como *notary*, por un plazo de cuatro años.

Que pueden, en la misma oficina, certificar contratos sin pérdidas de tiempo, evitando que los contratantes se tengan que desplazar a un banco o a otra oficina.

Que esa suma incluye la fianza, el sello del *notary* y que es una inversión conveniente.

Que si el dueño se pregunta a quién de sus empleados puede nombrar, le sugieren que a cualquiera que sea responsable y quiera sacar la asignación. Que sus deberes extras como *notary* no le van a tomar más de una hora por semana, aunque tengan muchos documentos. Que, si va a ser el único *notary* dentro de la compañía, no le conviene al dueño sacar su propio nombramiento, porque el *notary* no debe tener un interés económico propio en el asunto, salvo el de recibir un pago por sus servicios, y puede ser empleado.

Entramos en una página web de inscripción en Texas en la que nos ofrecían hacer todos los trámites y pagos por 69 dólares, directamente y *online*; ellos se encargaban de todo, incluso de la fianza de 10.000 dólares; se necesitaba un sello de tinta y el libro de registro (*journal*); finalmente, solo se debía llenar el formulario de aplicación, firmarlo y enviarlo, ya que ellos se ocupaban de las tasas de inscripción. Explicaban que llenar los formularios de aplicación no nos tomaría más de cinco minutos. Ofrecían también efectuar la inscripción en otros estados.

## 16. El notario del derecho latino

Es un profesional del derecho encargado de la función pública y debe recibir e interpretar la voluntad de las partes, dar forma legal al acto y conferirle autenticidad.

La tranquilidad pública necesita la existencia de funcionarios que sean asesores de todas las partes al mismo tiempo, así como redactores imparciales de su voluntad; ellos deben hacer conocer a los contratantes todas las obligaciones que asumen con el documento que firman y explicarlo con claridad. Dotan además al documento del carácter de acto auténtico y lo con-

servan, haciendo, gracias a su asesoramiento previo, que muchos juicios sean evitables.

Las partes aportan al notario los elementos del contrato, los materiales del mismo, pero el notario lo construye en base a la voluntad de ellas, y está demostrado que el notario ha cumplido de tal forma con su función, que con el correr de los años su rol es cada vez más importante y que es a veces tan vasto que ninguna legislación ha podido establecer todas sus funciones con exactitud.

Por otra parte, no es una institución artificial o fruto del azar, no responde a una situación aislada o a una justificación dada por circunstancias temporarias o especiales, no es una estructura que un legislador pueda suprimir. Él no ha creado al notario, solo ha dado un ordenamiento a una institución que ya existía.

La misión del notario, si quisiéramos buscar una definición generalizadora, es la de ejercer una administración preventiva de la justicia; sería un desconocimiento absoluto de su posición y de su situación histórica el creer que el notario solo recibe y registra un documento. Le incumbe buscar la voluntad de las partes, sus intenciones, y dirigirlas hacia las formas jurídicas admisibles y adecuadas, armando una redacción instrumental que evite toda oscuridad o duda.

El notario es en nuestro tiempo, sin duda, un funcionario público, pero es también un consejero de los contratantes, un asesor imparcial, un jurista estudioso que analiza los problemas de las partes con sus situaciones de hecho y las reglas del derecho; controla que el objeto del contrato sea lícito e impide que una de las partes abuse de la otra.

El notario debe rehusar intervenir en un acto en el que se vulnera manifiestamente una de las partes, por tener esta un desconocimiento absoluto de las obligaciones que asume.

En el año 1968 se reformó el Código Civil argentino, incorporándose en el artículo 954 lo que se denomina la *lesión subjetiva*; el artículo establece:

Podrán anularse los actos viciados de error [...]. También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación [...].

La profesión de notario requiere no solo una aptitud técnica, sino una independencia absoluta, incompatible con las nominaciones temporarias. El cargo de notario debe ser para toda la vida, salvo condena pronunciada por los tribunales o casos de expulsión o suspensión establecidos por tribunales de ética de sus pares o de la magistratura.

Uno de los deberes del notario es el de no ser parte del diferendo que a él se ha sometido; el notario no actúa como abogado de una parte y menos de sí mismo; nuestras leyes han prohibido al notario intervenir profesionalmente en actos en los cuales él o sus parientes en determinado grado tengan un interés directo.

El Colegio también controla su conducta profesional y la privada, e interviene. El artículo 135 de la Ley Notarial para la Ciudad de Buenos Aires establece:

Toda acción judicial o administrativa que se promoviere o suscitare contra un escribano, fuere por razón de sus funciones profesionales o en el orden estrictamente personal, se hará conocer al Colegio a los fines de que este adopte o aconseje las medidas que considerare oportunas con relación a su calidad de notario. A tal efecto, los jueces y autoridades administrativas, de oficio o a petición de parte, notificarán al Colegio toda acción contra un escribano dentro de los diez días de iniciada.

En caso de disponerse un allanamiento, la medida deberá ser comunicada al Colegio de Escribanos con la antelación suficiente, con el objeto de designar un veedor al efecto de colaborar con la Justicia en la diligencia.

Uno de los pilares fundamentales en el mundo del sistema del notariado de derecho latino, que es el que rige en nuestro país, es que el notario no puede ejercer su profesión en relación de dependencia; su accionar y su responsabilidad son personales<sup>14</sup>.

#### Notas extendidas

3. GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Alfonso, "Los notarios en el *Common Law*", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 866, octubre-diciembre 2001, pp. 187-192.

"Se desconoce cuál es la fecha exacta en que comenzó a practicarse la actividad notarial en Inglaterra e Irlanda, pero se cree que es anterior a la conquista de los normandos (1066 d. C.). Al leer documentos irlandeses sobre la materia vemos que también existen diversas opiniones sobre el verdadero origen de la palabra *notario* (*notary*). Algunos entienden que deriva del latín *notatio* (de *noto*, *notare*), que significa anotar, recordar mediante una marca, abreviación, caracteres, símbolos, etc. Otros consideran que proviene del latín *nota* (de *nosco*, *noscere*, *notum*), que significa saber, conocer y luego manifestar ese conocimiento [...]

14. Ver nota extendida en p. 81.

”Los libros de historia hablan de los notarios durante los siglos VIII y IX d. C. como personas de una avanzada educación. Eran sabedores del arte de escribir, producían libros y recopilaciones que podían estar ejecutados en latín, griego y gaélico. Esas virtudes y la importancia de la escritura en la época les dieron el *status* de hombres libres.

”En el siglo XIII la actividad de los notarios era altamente reconocida por toda Europa Occidental. Tanto es así que se decía que la firma de un notario ‘tenía más valor que cualquier otra prueba’ (*stood instead of all other proof*).

”A partir del año 1307, Eduardo II, quien era en ese momento rey, comenzó a oponerse a la designación de los notarios por parte del Papa. Redactó dos ordenanzas en contra de este tipo de notarios así como del modo de su designación.

”Luego, con el transcurso del tiempo, vemos que este hecho se debió a la conveniencia de tener a los notarios subordinados a él. Desde entonces la posición de estos empezó a deteriorarse. Los reyes fueron oponiéndose a cualquier persona que ejerciera autoridad sin haberla recibido de ellos.

”De aquí en adelante la actividad de los notarios se vio restringida e influenciada por los reyes de turno. Esto continuó hasta el año 1821, en que se creó el *Acta de Notarios Públicos*, cuyo propósito era mejorar la admisión de notarios públicos en Irlanda y, por lo tanto, prever la no literalidad e inexperiencia. Esta Acta también otorgó a los notarios una mayor libertad de actuación, al no tener que depender y rendir cuenta al rey.

”En Irlanda existen actualmente alrededor de 150 notarios. Hasta hace unos años no era necesario ser abogado para ser notario. Solo hacía falta conocer alguna rama del derecho, como ser, marítimo, comercial, etc. Pero alrededor del año 1998 apareció el primer fallo que exigía la calidad de abogado. Este punto fue y es muy discutido, pero se entendió que, al estar ambas actividades relacionadas, era necesario que el notario fuera abogado.

”Hoy en día la actividad notarial es realizada por abogados (*solicitors*) que ejercen el notariado *part-time*. Aclaramos que todavía quedan unos pocos notarios que no son abogados, provenientes del régimen anterior. Es decir, los notarios son, en su mayoría, abogados que trabajan como tales y cada vez que alguien necesita certificar una firma actúan en su carácter de notarios. Más aún, la mayoría de los notarios tienen tarjetas personales de abogados y tarjetas personales de notarios.

”La cantidad de actos notariales que realizan está dada por el lugar y ciudad en que ejercen. Podemos encontrar algunos que realizan tres o cuatro certificaciones de firmas por mes, pudiendo ser estos los únicos actos notariales que llevaron a cabo. Pero dado que el resto del tiempo ejercen como abogados, no los afecta la escasa actividad notarial”.

14. *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, edición especial julio 2008, “Jurisprudencia 2002/2006. Tribunal de Superintendencia del Notariado”:

“21. El escribano de registro desempeña un ministerio de gran trascendencia social, ya que es considerado un testigo calificado, investido de la fe pública, que actúa no sólo a mérito de su título, sino en virtud de una concesión del Estado, por medio de la cual interviene en los actos y contratos de la vida civil. Atento a la importancia de los poderes que le han sido conferidos y la independencia de éstos respecto de la administración, el notario asume personalmente todas las atribuciones inherentes a su función. *Expte. n° 534/00 TSN. Expte. n° 583/00 TSN*” [p. 23].

“22. La función notarial es de realización personal, exclusiva y directa del notario investido por el Estado para su ejercicio, y no admite delegación en todo o en parte, aun en los más insignificantes actos que pasen ante su registro (cfr. *expte. Sup. Not. 271/91, Juzg. Civil n° 93 comunica actuación de los Escribanos...*, resolución del Tribunal de Superintendencia del Notariado de fecha 16/7/1997). *Expte. n° 760/01 y sus acumulados*” [p. 23].

“65. El hecho de que la escribana hubiera sido sorprendida en su buena fe se debió a la delegación de funciones que debió haber cumplido personalmente, pues la función notarial es de realización personal, exclusiva y directa del escribano, investido por el Estado para su ejercicio y no admite delegación en todo o en parte, aun en los más insignificantes actos que pasen ante su registro (cfr. *expte. Sup. Not. 920/92, resolución del 8/7/94; expte. Sup. Not. 271/91, resolución del 16/7/97*). *Expte. n° 760/01 y sus acumulados TSN*” [p. 33].

Todas las revistas mencionadas en esta nota y precedentes podrán consultarse en la biblioteca del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.