

Álvaro Gutiérrez Zaldívar

HISTORIA DEL COLEGIO de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Buenos Aires 2016

HISTORIA DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ÁLVARO GUTIÉRREZ ZALDÍVAR

HISTORIA DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



2016

Gutiérrez Zaldívar, Álvaro

Historia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires / Álvaro Gutiérrez Zaldívar; fotografías de Lucía Mara; Ramiro Chanes; Álvaro Gutiérrez Zaldívar. - 1ª ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Departamento de Comunicaciones, 2016.

208 pp.; 22 x 22 cm.

ISBN 978-987-27940-2-6

1. Escribano de Registro. 2. Notariado. 3. Colegios Profesionales. I. Mara, Lucía, fot. II. Chanes, Ramiro, fot. III. Gutiérrez Zaldívar, Álvaro, fot. IV. Título.

CDD 347.016

ISBN 978-987-27940-2-6

© Copyright 2016, Colegio de Escribanos
de la Ciudad de Buenos Aires

Queda hecho el depósito que dispone la Ley 11723.

Libro de edición argentina

Todos los derechos reservados.

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación o cualquier otro sistema de archivo y recuperación de información, sin el previo permiso por escrito del editor y el autor.

Edición y corrección: Juan Pablo Álvarez y Agustín Rodríguez, Departamento de Comunicaciones del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Diseño de tapa: Florencia Cardoso

Diseño y armado de interior: Liliana Chouza

Con motivo del 150 aniversario del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, el escribano ÁLVARO GU-
TIÉRREZ ZALDÍVAR le ha donado a la institución los dere-
chos de autor sobre la presente obra. Esto incluye todas
las reimpresiones y ediciones que se realicen en el futuro.

Índice general

INTRODUCCIÓN

1. El escribano antes de la fundación del Colegio	17
1.1. Orígenes y función	18
2. El notario, primer intérprete de la ley	20
3. El decálogo	21
4. Los colegios	21
5. Una opinión	22

CAPÍTULO I

EL PRIMER COLEGIO DE AMÉRICA LATINA

1. El primer colegio de América desde la independencia	25
2. La historia	25
2.1. Antes del Colegio. La historia de los escribanos individuales	26

CAPÍTULO II

FUNDACIÓN Y DESARROLLO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

1. Introducción.....	31
2. La fundación de Buenos Aires	31
2.1. Los antiguos habitantes de la zona	38
2.1.1. ¿Cómo vivían?	39

2.2. La batalla	39
2.3. Cuestiones a tener en cuenta.....	40
3. La segunda fundación de Buenos Aires (o la primera)	42
4. Otros cambios para la Ciudad de Buenos Aires	47
4.1. Federalización	47
4.2. Reforma de la Constitución Nacional de 1994.....	49

CAPÍTULO III

LA FUNDACIÓN DEL COLEGIO Y SU CONTEXTO HISTÓRICO

1. Los fundadores	51
2. Los hechos y su contexto histórico.....	53
2.1. Nuestro país.....	53
2.1.1. La moneda	55
2.1.2. El rey de la Patagonia	59
2.2. Sucesos de la época en el exterior.....	61

CAPÍTULO IV

LAS LEYES NOTARIALES

1. Introducción.....	63
2. La propiedad del protocolo y los registros	63
3. Ley 1144 (1881)	64
4. Ley 1532.....	67
5. Ley 1893 (1886)	67
6. Ley 3547 (1897)	69
7. Otro decreto conflictivo del Poder Ejecutivo (1909)	69
8. Ley 7048 (1910)	69
9. Leyes 9151 (1913) y 11846 (1934)	73
10. La primera ley orgánica del notariado (1943).....	73

11. Ley 12990 (1947)	74
11.1. Antecedentes. El legado de Negri	74
11.2. La importancia de esta ley	75
12. Ley 15895 (1961)	79
13. Ley 21212 (1975)	79
14. Ley 22171 (1980)	81
15. Ley 22722 (1983)	81
16. Decreto 2284/1991	82
17. Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires (2000)	82
18. Ley 26140 (2006)	84
19. Ley 3933 de la Ciudad de Buenos Aires (2011)	84
20. La importancia de la sanción del Código Civil para nuestra profesión.....	85
21. Vélez Sársfield, sobre la profesión de escribano	86
22. El número de registros	87
23. La institución del adscripto	88
24. El decálogo del Colegio	89

CAPÍTULO V

LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

1. El acceso	91
2. La capacitación	94
3. Primer Centro Institucional de Mediación del Colegio	95

CAPÍTULO VI

ALGUNAS FUNCIONES DEL COLEGIO

1. La <i>Revista del Notariado</i>	97
1.1. Su presentación	101
1.2. La digitalización	104

2. El Registro de Actos de Última Voluntad	105
3. Registro de Actos de Autoprotección	107
4. La biblioteca “José A. Negri”	107
5. El Museo Notarial Argentino	110
6. Inspección de Protocolos	111
6.1. El Departamento de Inspección de Protocolos	111
6.2. La Comisión Asesora y los inspectores	112

CAPÍTULO VII

EL ARCHIVO DE PROTOCOLOS

1. Su origen.....	115
2. El Archivo de Actuaciones Notariales. El impacto de la Ley 19016	115
2.1. ¿Qué pasó después?	117
3. El nuevo edificio para el Archivo de Protocolos	118
4. Las funciones del Archivo.....	120

CAPÍTULO VIII

TEMAS DE INTERÉS

1. Introducción.....	123
2. La utilización de máquinas de escribir.....	123
3. Testimonios en fotocopias.....	125
4. La historia de la tinta	126
5. La certificación de firmas	127
6. La certificación de documentos	131
7. La seguridad en los instrumentos. Las hojas del protocolo.....	131
8. Las casas del Colegio	132

CAPÍTULO IX

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1. Introducción.....	143
2. Historia y desarrollo del Registro.....	144
3. Las leyes registrales.....	146
3.1. Ley (1276).....	146
3.2. Ley 1893 (1886)	148
3.3. Ley 16885 (1966)	148
3.4. Ley 17050 (1966)	149
3.5. Ley 17417 (1967)	150
3.6. Ley 17801 (1968)	151
4. Los escribanos y el Registro de la Propiedad	151
4.1. Situación antes de la Ley 17801	152
4.2. Registros constitutivos y declarativos.....	152
4.2.1. El registro constitutivo	153

CAPÍTULO X

LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO

1. Introducción.....	159
2. Principios del notariado latino.....	159
2.1. La jurisdicción personal	161
2.2. El notario como funcionario independiente	162
2.3. El notario no puede ser litigante.....	163
2.4. La permanencia en el cargo	163
2.5. El examen de oposición	163
2.6. El secreto profesional	164
2.7. <i>Numerus clausus</i>	164
3. El notariado latino es un sistema.....	165

4. Principios jurídicos y éticos de la función notarial	166
5. Los países miembros de la Unión	167
6. Deber de asesoramiento e imparcialidad	167
7. La jurisdicción voluntaria en la competencia notarial	168
7.1. El Congreso de Buenos Aires de 1973	169
7.2. El Congreso de Cartagena de Indias de 1992	169
8. Nacionalidad.....	170
9. El documento notarial	170
10. El notariado argentino	171
11. Diferencias en el trabajo profesional	172
12. De libros digitales y notarios	172

CAPÍTULO XI

EL NOTARIADO LATINO Y EL *NOTARY PUBLIC*

1. El notariado de nuestro Colegio y el <i>notary public</i>	175
1.1. El comienzo.....	176
1.2. Una propuesta de cambio de nombre	177
2. El <i>notary public</i> en los Estados Unidos de Norteamérica.....	179
2.1. La situación en algunos estados	181
2.1.1. Florida.....	183
2.2. La asociación más importante de notarios. The National Notary Association	185
2.3. El control de los antecedentes de los aspirantes.....	186
2.4. Los límites de responsabilidad	186
2.5. ¿Tienen problemas?	187
3. El escribano de la Ciudad de Buenos Aires	187

CAPÍTULO XII

CONSIDERACIONES FINALES

1. Los cambios en la actividad notarial a lo largo del tiempo.....	189
2. El Colegio de Escribanos. Decisión, convicción o suerte.....	194
3. ¿Quién es el responsable de que el Colegio se haya transformado en lo que es hoy?	195
4. El futuro del notariado	197

ANEXO

Presidentes del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires desde su fundación	201
Directores de la <i>Revista del Notariado</i>	203

Introducción

1. El escribano antes de la fundación del Colegio

El escribano es un profesional de derecho y un funcionario público nombrado por el Estado, que ejerce su trabajo dentro de una comunidad. Debe tener su domicilio dentro de una demarcación determinada y vivir en ella o a una distancia máxima establecida por la ley.

La profesión de escribano es una de las más antiguas que existen y sus funciones han ido evolucionando con el tiempo. Hace muchos años intervenían en la fundación de las ciudades.

En nuestro país, hay varias actas sobre estas fundaciones; podemos mencionar la de Mendoza en 1561, la de Córdoba en 1563, la de San Miguel de Tucumán en 1565, la de San Juan en 1568, la de Santa Fe en 1573, y la de Buenos Aires –por Garay– en 1580.¹

Las actas de mayo que llevaron a nuestra independencia fueron realizadas por Justo José Núñez, escribano público y de cabildo.

Luego de la independencia, los gobiernos patrios continúan dictando leyes y resoluciones sobre la función notarial. Con los años, la estructura organizativa del notariado va cambiando: al principio, los colegios solo realizan un control ético; en el siglo xx, las leyes, especialmente la 12990 de 1947, aumentan en forma notable las atribuciones y responsabilidades del Colegio de Escribanos.

1. No hay acta de la fundación de Buenos Aires como ciudad por don Pedro de Mendoza.



Justo José Núñez

Fuente: Museo Notarial Argentino

El Código Civil estableció muchos principios y regulaciones sobre el ejercicio profesional, que fueron comunes para todo el país. En el momento en que entra en vigencia, nuestro Colegio ya tenía cinco años de vida.

1.1. *Orígenes y función*

Cuando se estudian los libros que tratan sobre el notariado y sus orígenes, se encuentra que le dan gran importancia a la antigüedad de la función notarial. La tiene –es indudable–, pero las funciones han ido variando con el tiempo, así como también han ido aumentando los requisitos exigidos por la ley para acceder al cargo y mantenerlo (en la antigüedad, no

eran muchos los que sabían leer y escribir; por eso se obligaba al escribano a leer la escritura a los comparecientes).

Cuando empezamos a escribir esta historia, encontramos solo un trabajo que abordara concretamente la vida de nuestro Colegio, que llegó hasta el año 1947.² En la mayoría de los casos, los autores tratan nuestra profesión de una forma más general, remontándose a la función notarial en distintos lugares y épocas; así, encontramos referencias a códigos antiguos, como el Fuero Real y el Código de las Siete Partidas; se mencionan también en estas obras los actos notariales entre los egipcios, los hebreos, los griegos y los romanos. Sirven como antecedentes, pero consideramos que hoy hay elementos y exigencias que aumentan el valor y la jerarquía de la función, al mismo tiempo que aumentan la responsabilidad del funcionario y del Colegio.

2. NEGRI, José A., *Historia del notariado argentino*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos, 1947.

La labor del notario arranca con el advenimiento de la forma escrita. Antes, lo más parecido a un notario era probablemente un testigo que tuviera la más alta calificación. En otros lugares, aparece como un funcionario vinculado directamente con la organización judicial. Este fue el origen de los escribanos de la Ciudad de Buenos Aires: la Ley de Organización de los Tribunales para la Capital Federal 1144 de 1881. Legisla respecto de los escribanos y de los jueces, cámaras, fiscales, defensores de pobres y otros miembros de la administración de justicia. Antes de estas leyes había en nuestro país escribanos que estaban regidos por las leyes españolas y luego continuaron en sus funciones con decretos de los gobiernos patrios.

Lo que caracteriza al sistema notarial en nuestra ciudad es la exigencia de que el escribano sea un profesional del derecho, con título de abogado, que debe ser nombrado por el Poder Ejecutivo. Debe además aprobar exámenes e interpretar a las partes de una manera imparcial.

Su trabajo en la mayoría de los casos se desarrolla en distintas etapas; generalmente, inicia con el asesoramiento a las partes, continúa con los juicios de capacidad, legalidad y legitimación, la redacción del documento, y termina, salvo casos especiales, con la fe pública que su actuación imprime. Además, tiene obligaciones impuestas por la ley o su colegio, como la registración, la custodia y la conservación de los documentos.

El notario es parte de la creación y el mantenimiento del orden jurídico, y una de sus misiones más importantes es lograr que su intervención evite litigios.

En nuestra demarcación, los escribanos están controlados por el Colegio de Escribanos y por el Tribunal de Superintendencia del Notariado. En la provincia de Buenos Aires hay un juez notarial.

Quizás el autor que ha explicado mejor de dónde deriva la función del notario es Rafael Núñez Lagos. Para él, la fuente u origen de la autoridad es derivada del Estado y surge del conocimiento directo sobre los hechos en que interviene. Expresa que las funciones notariales estuvieron durante siglos: en Roma, en el magistrado *in iure*; en la Edad Media, a cargo del juez. El documento público era documento judicial y tenía valor de inspección judicial. El juez, en la sentencia, no podía negar lo

que había visto, su propia evidencia, no podía rectificar lo que había dicho, dictado o narrado.

Durante muchos años, el hecho histórico y la narración estaban en manos de un juez. Cuando los notarios empezaron a actuar, continuaron juntos, pero narración y proceso se separaron en el tiempo y quedaron unidos en el juez. Esta vinculación subjetiva ha desaparecido en la fe pública notarial porque juez y notario son distintas personas, pero la ley ha impuesto una vinculación objetiva, porque los dos pertenecen a una misma organización estatal. La unidad subjetiva (el punto de imputación) no se produce en la persona del juez sino en la unidad del Estado.³

2. El notario, primer intérprete de la ley

En materia de derecho privado, se señala que el notario es el primer jurista que debe aplicar las normas nuevas. Tiene que aconsejar a las partes sobre sus obligaciones y derechos con respecto a una ley nueva, sin tener jurisprudencia o doctrina en que apoyarse.

Muchas veces, como en el caso de pago de impuestos, bondad del título, capacidad de las partes, entre tantos otros, el notario debe hacerse responsable por su consejo u opinión en forma solidaria o directa. No puede alegar para eximirse de responsabilidad que la bibliografía sobre el tema está dividida, o que de haber intervenido otra sala u otro juez, el resultado habría sido diferente por haber distintos criterios de interpretación.

Los notarios dan más que un consejo, brindan a las partes una opinión y luego la firman. Quedan involucrados en responsabilidades, muchas veces impositivas, en un negocio ajeno.

Al día siguiente de la sanción de la reforma al Código Civil de 1968, hubo que decidir qué casos llevaban los consentimientos conyugales y cuáles no, con todas las

3. NÚÑEZ LAGOS, Rafael, *Estudios de derecho notarial*, Madrid, 1980, t. I, p. 339.

variantes que fueron planteándose: si era necesario el asentimiento para la cancelación de hipotecas, la división de condominios, la firma de reglamentos de propiedad horizontal, la venta de patentes y marcas, las hipotecas por saldo de precio y demás.

3. El decálogo

En el año 1965, se realiza en México el VIII Congreso Internacional del Notariado. En la sesión plenaria, la delegación de notarios del Ecuador propuso el siguiente decálogo para los notarios:

1. Honra tu ministerio.
2. Abstente, si la menor duda opaca la transparencia de tu actuación.
3. Rinde culto a la verdad.
4. Obra con prudencia.
5. Estudia con pasión.
6. Asesora con lealtad.
7. Inspírate en la equidad.
8. Cíñete a la ley.
9. Ejerce con dignidad.
10. Recuerda que tu misión es evitar contienda entre los hombres.

4. Los colegios

Otro punto que marca una gran diferencia entre lo que eran los escribanos en la antigüedad y el notario actual es la existencia de los colegios, que controlan la matrícula, toman a su cargo la guarda del protocolo, dictan normas de ética y requisitos de actuación, efectúan un control de los protocolos y obligan a los escribanos a una permanente actualización de conocimientos.

Los colegios en general, y el nuestro en particular, intervienen también en situaciones puntuales, funcionando en algunos casos como primera instancia y en otros como árbitro, siempre teniendo en cuenta que el notario no debe tener una relación de dependencia de la administración pública, ni de dependencia privada en su función.

Nuestro Colegio tiene un prestigio adquirido que hoy se remonta a casi ciento cincuenta años. Este prestigio viene del pasado y no es lo mismo el prestigio que la imagen: el primero es el resultado de una trayectoria en el tiempo, es duradero; la imagen puede ser algo efímero, puede ser, incluso, un transitorio producto de la publicidad. Los escribanos debemos seguir manteniendo el prestigio recibido para las generaciones futuras, porque hoy es el pasado del mañana.

¿Cómo se hace esto? Manteniendo los niveles de rigor tradicional y moral, capacitando al máximo a los escribanos, sosteniendo los principios de nuestra profesión y a través del permanente control. Así debemos mostrarnos ante nuestros compatriotas, orgullosos de lo que hacemos y en la búsqueda de que los contratantes perciban que lo hacemos bien. Como decía un autor “hay que saber y hay que hacer, hay que saber hacer y hay que hacer saber”.

5. Una opinión

Como director de la *Revista del Notariado*, busqué en ella los cambios que ha ido teniendo nuestro Colegio desde 1866 hasta la fecha, y llegué a la conclusión de que hubo tres momentos en nuestra historia que influyeron sobre el notariado en forma permanente. Esos momentos de cambio nos impulsaron a mejorar nuestro sistema y a crear un notariado más capaz, más profesional, más involucrado con la sociedad y con mayor conocimiento jurídico. Estos momentos se van a percibir mientras se avanza en la lectura de este relato.

El primero es la creación del Colegio. Sin el Colegio no estaríamos donde estamos. El segundo está ubicado en el período que va desde 1940 hasta 1950. El tercero se establece claramente desde el año 1967 –quizás uno o dos años antes, o uno o dos

años después-; el impulso de este cambio todavía persiste, como si fuera una etapa que no consideramos terminada.

Todos somos protagonistas de estas transformaciones, los que están o han estado en las Comisiones Directivas, los que trabajan en la parte jurídica, los que trabajan en las campañas de divulgación del Colegio o establecen contactos con la comunidad en coros, teatro, deportes o en la convivencia diaria. También son protagonistas los escribanos que no concurren asiduamente al Colegio pero que, en su ejercicio profesional, son competentes y estudiosos.

Cada escribano es responsable de sus actos, no solo ante sí, sino también frente a sus colegas. Pretendemos que nuestra profesión tenga el más alto nivel jurídico, ético y moral. Por ello, estamos de acuerdo con el control y las exigencias que nos ponen las leyes y el Colegio. Aceptamos tener cursos y exámenes obligatorios que otras profesiones no tienen.

En todo el mundo, las profesiones más respetadas han llegado a ese lugar por el conocimiento y la preparación de quienes las ejercen.

CAPÍTULO I

El primer colegio de América Latina

1. El primer colegio de América desde la independencia

El Colegio de la Ciudad de Buenos Aires, que tiene el mismo origen que el de la Provincia de Buenos Aires, es el primer colegio creado en América con posterioridad a la independencia.⁴ Años después, el Colegio de la Ciudad de Buenos Aires y el de la Provincia de Buenos Aires se separan cuando la ciudad se convierte en la capital de la República Argentina. Esto obliga a que la provincia cree su propio Colegio, con sede en La Plata. Los Colegios son y han sido de una importancia fundamental.

Nuestro Colegio fue cambiando su nombre: se fundó como Colegio de Escribanos, después se llamó Colegio Nacional de Escribanos, luego Colegio de Escribanos de la Capital Federal, hasta la denominación actual de Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

2. La historia

El sábado 7 de abril de 1866 se funda en la Ciudad de Buenos Aires el Colegio de Escribanos, entidad que reúne a todos los escribanos de la provincia de Buenos Aires.

4. En junio de 1792, se funda en la ciudad de México el Real Colegio de Escribanos, primero en América, pero fue creado por el rey de España.

Como antecedentes de la creación del Colegio, podemos mencionar la Hermandad de San Ginés, una entidad de ayuda mutua formada por un grupo de escribanos en 1798, y la creación de la Escribanía Mayor del Gobierno de la Nación en agosto de 1863.

A causa de la separación en dos colegios, el nuestro, en una asamblea de 1884, toma para sí el nombre de Colegio Nacional de Escribanos, que mantiene hasta 1934. En ese año se suprime la palabra *nacional*, porque un decreto del Poder Ejecutivo prohibía su uso para designar instituciones privadas.

Posteriormente, para diferenciarlo de los otros Colegios, se le agrega su jurisdicción y es conocido como Colegio de Escribanos de la Capital Federal. A partir del año 2000, con la sanción de la Ley 404, se denomina Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.⁵

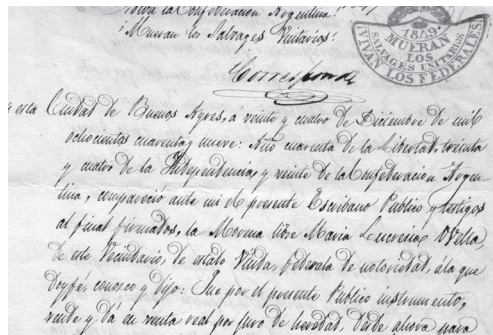
2.1. *Antes del Colegio. La historia de los escribanos individuales*

En los albores del siglo XIX, el notariado es un elemento firmemente establecido en la vida del país: en el año 1805 actúan en Buenos Aires seis escribanos numerarios y nueve reales, quienes crean la Hermandad de San Ginés.⁶ Es preferible tomar como punto de partida del notariado argentino la Resolución del 3 de abril de la Asamblea del año XIII, en la que se dispone que todos los escribanos españoles que actúan en el territorio adopten la nueva ciudadanía en un plazo perentorio de ocho días y que, de lo contrario, perderán sus cargos.

Posteriormente, con fecha 1º de septiembre de 1813, se crea un nuevo Reglamento para la Administración de Justicia, en el que se conserva la denominación de escriba-

5. Los escribanos argentinos fuimos de los primeros en formar un colegio profesional cuando nuestro país ya era independiente (1866): la Asociación Médica Argentina se creó en 1891 como una asociación científica; el Colegio de Graduados en Ciencias Económicas, en 1891; el Centro de Ingenieros, en 1894; el Colegio de Abogados, en 1913. (Ver editorial de la *Revista del Notariado* 913).

6. Solo algunos de ellos firmaron el acta de constitución.



Documento con el característico sello
"Mueran los salvajes unitarios. ¡Vivan los federales!"

nos para los de registro, que eran los que extendían escrituras públicas. Con el nombre de notarios se designa a los que intervienen en los asuntos de las curias eclesiásticas y en los contratos matrimoniales. A su vez, en razón de su competencia, los escribanos de registro se dividen en civiles y comerciales.⁷

De los decretos dictados por el director supremo se destacan, en esta materia, uno sobre uso obligatorio de papel sellado en las escrituras y otro, de octubre del año 1814, en el cual se regulan las facultades y deberes del escribano de cabildo. En 1819, a petición de los escribanos, el Congreso adopta una resolución referida a la renuncia de oficios (lo que se ha mantenido con pocas variantes hasta nuestros días). Básicamente, consiste en que el escribano tiene que trabajar en su profesión; no puede ser al mismo tiempo comerciante o realizar otros oficios ni tampoco ejercer su función en relación de dependencia.⁸

En marzo de 1830, Juan Manuel de Rosas, como gobernador de la provincia de Buenos Aires, dicta un decreto con directivas referidas al protocolo y la expedición

7. Esta división se derogó en el año 1897.

8. Con los años se autorizaron excepciones, como, por ejemplo, el ejercicio de la docencia.

de testimonios, en el que se establece la obligación de usar fojas selladas y numeradas reunidas en cuadernos de diez fojas para las escrituras, disposición que todavía se mantiene. También dicta un decreto muy particular el 16 de septiembre de 1840 –año 31 de la libertad, 25 de la independencia y 11 de la Confederación Argentina–, en el cual hace responsables a los escribanos que tramitan derechos reales de los “traidores salvajes unitarios”: castiga a los escribanos intervinientes con la pérdida del oficio, con otro tanto del valor de los derechos que transmitieren y “con otras penas arbitrarias, según las constancias del caso”; termina disponiendo que los traspasos serían nulos y de ningún valor.⁹

La antigua Audiencia que controlaba el ejercicio profesional es luego reemplazada por la Cámara de Apelaciones, y la Excelentísima Cámara de Justicia la sucede por vía de superintendencia. A través de ella, se dicta una serie de resoluciones, entre las que pueden destacarse la creación de un registro de signos y el establecimiento de requisitos para los aspirantes al ejercicio del notariado.

En cuanto a las clases de escribanos, van desapareciendo algunas clasificaciones de la época colonial, pero se agregan los de carácter eclesiástico, el Escribano Mayor de Gobierno, los de marina y el de hipotecas. Los registros se dividen en civiles o de comercio, división que no funciona en la práctica, porque se ocupan de los mismos asuntos. Esto se termina con un acuerdo de la Cámara de Justicia, en diciembre de 1835, que prohíbe a los escribanos del Tribunal de Comercio “autorizar testamentos y contratos públicos que no fueren fianzas, compromisos, protestos de letras de cambio y otros que no sean concernientes al fuero comercial”. Esta prohibición se repite en una acordada del 14 de septiembre de 1886.

Los escribanos de marina se ocupaban de las matrículas de los buques y contratos del negocio marítimo. Finalmente, llegan hasta nuestros días nueve registros de marina que, en el año 1956, por pedido del Colegio y con la aprobación de los titulares y adscriptos de estos registros, se suprimen. Se les da a esos nueve escribanos

9. Como muchas veces era imposible saber si era o no unitario, muchos escribanos agregaban a la escritura una frase por la cual el compareciente manifestaba ser un buen federal (fuente: escribano Fontbona).

un registro igual al de los demás y se amplía la competencia de todos los escribanos de la Capital para instrumentar actos del comercio marítimo y fluvial, o sea, se termina con esta subdivisión, y de buena manera. El escribano de hipotecas anotaba gravámenes sobre las propiedades, cancelaciones, embargos e inhibiciones.

El 29 de septiembre de 1869, el Congreso Nacional sanciona a libro cerrado el Código Civil elaborado por Dalmacio Vélez Sársfield, que empieza a regir el 1° de enero de 1871. En su artículo 997, el Código establece: “Las escrituras públicas sólo pueden ser hechas por escribanos públicos o por otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones”.

Bastante poco comentado, pero de gran importancia, es el hecho de que el artículo 998 obligaba al escribano a hacer las escrituras personalmente. El artículo establecía: “Las escrituras públicas deben ser hechas por el mismo escribano...”. Este texto es reformado posteriormente por la Ley 9151 del año 1913: “Las escrituras deben ser hechas en el libro de registros...”.

CAPÍTULO II

Fundación y desarrollo de la Ciudad de Buenos Aires

1. Introducción

Los escribanos de la Ciudad de Buenos Aires tienen un ámbito de actuación limitado: pueden hacer escrituras sobre inmuebles que se hallen en otro punto del país, pero deben ser firmadas y autorizadas dentro del ámbito de la Ciudad. Tampoco pueden hacer un acta de constatación en otra jurisdicción, por más cercana que sea, a menos que cuenten con una orden o autorización especial que la valide.

La Ciudad de Buenos Aires atravesó varias situaciones hasta llegar a ser lo que es hoy. Hasta la década de 1880, fuimos escribanos de la provincia de Buenos Aires. En esos años se separaron los Colegios; quedó el de la Capital Federal y se creó uno para la provincia de Buenos Aires, como ya hemos explicado. A partir de ese momento, fuimos escribanos nacionales. Posteriormente, como consecuencia de la reforma de la Constitución Nacional de 1994, la ciudad se convirtió en autónoma y tuvimos una nueva ley (Ley 404 del año 2000), con la que pasamos a ser escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Esta es la historia reciente. A continuación, veremos la más antigua.

2. La fundación de Buenos Aires

Don Pedro de Mendoza fue el primer fundador de la Ciudad de Buenos Aires –si es que hubo dos fundaciones–. Nació en Guadix, cerca de Granada, España, alrededor

del año 1500. Su familia no era rica, pero tenía parientes importantes que consiguieron vincularlo con el rey.

El primer trabajo en el que sobresalió como militar fue en el asalto a Roma y utilizó las riquezas que obtuvo en esa campaña para armar su expedición a las Indias.

En 1534, el rey Carlos V firma en Toledo una capitulación a su favor, en la que don Pedro se comprometía a poblar las tierras del río de Solís, también llamado de la Plata, y a encontrar el asentamiento del mítico rey Blanco y la legendaria Sierra de la Plata.

De acuerdo con la capitulación, tenía que llevar un millar de colonos, cien caballos, fundar tres fuertes y construir un camino real que iría desde el Río de la Plata hasta el océano Pacífico, todo en el lapso de dos años. Obviamente, ignoraban la existencia de la cordillera de los Andes –por eso, el camino al que se había comprometido se hizo cientos de años después de su muerte–.

Al poco tiempo de iniciar esta aventura, se descubrió que don Pedro estaba enfermo y le aconsejaron que no se pusiese en tal viaje teniendo tanta falta de salud, pero, por no perder el crédito y lo que había gastado, acordó ponerse a lo que viniera. De acuerdo con el contrato, el rey no aportó fondos a la expedición.

El adelantado rápidamente descubrió que había una gran cantidad de personas que querían unirse al viaje. Esto se debía a dos razones principalmente: la pobreza en que vivían y el mito de que todos los que iban a América volvían ricos. La confluencia de las dos hizo que hubiera más postulantes que los que se podían llevar. Hubo también quienes se sumaron a la expedición por razones morales o religiosas, tomaban su viaje a América como una obligación entre caballeresca y cristiana.

En Europa estaban en su apogeo las historias sobre las fabulosas ciudades que había encontrado Pizarro. El oro y la plata que llegaban a Sevilla hacían soñar con una vida nueva. Las leyendas del rey Blanco, que gobernaba desde una montaña de plata, a la que se accedía por el “mar dulce” descubierto por Solís, eran tomadas como ciertas.

Todas estas circunstancias generaron que la expedición de Mendoza fuera la más grande que había habido hacia América.

El cerro de Potosí, situado en lo que hoy es Bolivia, se descubrió nueve años después de su llegada, en 1545, pero viniendo desde otro lado. Para entonces, Mendoza ya estaba muerto –murió en un barco durante su regreso a España en 1537–. Pocos años después de su descubrimiento, Potosí tenía más habitantes que Nueva York o Londres.

Para 1545, hacía cuatro años que la primera Buenos Aires había sido abandonada. La existencia de grandes cantidades de metales preciosos en el Río de la Plata tenía como único fundamento los sueños y las mentiras, pero la idea estaba tan arraigada que los conquistadores avanzaron en distintas zonas durante años, a través de desiertos, buscando la ciudad de la Plata, la de los Césares o Trapalanda, sin dudar de su existencia.

Los que se concentraban en la búsqueda de estos tesoros tomaban cualquier indicio, por absurdo que fuera, como señal de que el descubrimiento era inminente. Al final, ninguno de ellos se hizo rico en estas latitudes, los resultados de sus expediciones fueron motines, guerras, hambre, desesperación y muerte.

Los adelantados que llegaron aquí y al resto de América no solo eran valientes, eran temerarios. Traían mapas que no proporcionaban información válida. Describían ríos y montañas que no existían, tribus indias que estaban en otro lugar, y establecían distancias y días de marcha que no coincidían con la realidad. A veces, dentro de los acuerdos que hacían, pedían títulos nobiliarios con el nombre de los lugares que iban a descubrir.

Al principio, la armada fue calculada con cinco barcos, pero terminó llevando quince. La capitana se llamaba La Magdalena, y pesaba un poco más de doscientas toneladas.¹⁰ La flota era la imagen de la improvisación y la falta de medios. No había dos barcos iguales. Juntaron los que consideraron capaces de hacer la travesía y partieron. Algunos tuvieron que ser parcialmente desarmados al llegar.

Extrañamente no traían galeones, ni aun los más primitivos. Al final del siglo XVI, este tipo de barco era usado en todos los países de Europa, pero estamos hablan-

10. Algunos historiadores hablan de entre once y quince barcos.

do de hechos sucedidos en el primer tercio del siglo. El galeón tenía en general unas quinientas toneladas. En la flota de don Pedro había carabelas, carracas y naos.

Las carabelas eran altas y estrechas, de unos treinta metros de largo, contaban con tres mástiles, una sola cubierta y un castillo en la popa.

La flota y sus tripulantes estaban regidos por distintos contratos y combinaciones. Algunos pusieron sus propias naves y se hicieron cargo de la tripulación; otros, de la comida; otros, de un porcentaje del costo total de un solo navío. Recibían como acuerdo de pago espacios en las bodegas para traer los tesoros que iban a encontrar. Venían con ellos un piloto, encargado del derrotero, un plano de Indias, con las zonas donde se podía conseguir agua, y una compañía de hugonotes arcabuceros de origen flamenco.

Sus armas de fuego eran de distintos tamaños y procedencias. Antes de apretar el gatillo, cerraban los ojos, apoyando el derecho en la mano que sostenía la culata. De lo contrario, el humo que se desprendía en el momento del disparo les arruinaba la vista o los dejaba momentáneamente ciegos.

Una diáfana mañana partieron de Sanlúcar de Barrameda y todo empezó a alejarse; primero dejaron de ver a las madres llorosas, los padres distantes, las mujeres que esperarían su regreso y los hijos amados. Luego desaparecieron los tejados rojos y las torres. A partir de ahí entraron a un mundo de sueños y esperanzas. Algunos posiblemente tomaron conciencia de la aventura en que se habían metido cuando dejaron de divisar el campanario de la iglesia, la última señal visible del lugar de donde partían. Para la mayoría, esas cosas se alejaron para siempre, aunque no lo sabían.

El almirante llevó a su sobrino, el capitán Luján, famoso por su valentía. Le dio el mejor de los setenta y tres caballos que traían, un padrillo moro que quedó aquí cuando abandonaron Buenos Aires. Parece un dato sin importancia, pero la tiene. El pelaje moro es raro en el mundo, pero es común en el Cono Sur de América y en el norte de África, de donde viene su denominación (a los marroquíes los llamaban “moros”).

Que don Pedro viniera con parientes no era raro; lo acompañaba su hermano Diego y estaba relacionado por vínculos de sangre con por lo menos otros cuatro tripulantes. La mayoría de las expediciones a las Indias tuvieron un fuerte componente familiar.

Durante el tiempo que llevó alistar la escuadra, los hombres hablaban de sus vidas en tono de leyenda, como si ya hubieran ido y vuelto cargados de riquezas. La realidad en el lugar era la pobreza, que no notaban porque todos estaban en la misma situación. Antes de la partida, los tripulantes no sufrían de soledad porque vivían demasiado juntos; la mayoría de las familias dormían, comían y vivían en un único salón.

Los cambios en las vidas de los expedicionarios hasta ese momento habían sido mínimos; hoy era igual que ayer y mañana igual que hoy. Pero un día el mundo se movió. El almirante contrataba gente para ir a las Indias, no a un destino conocido, como La Española o Cuba. Partían hacia un lugar lejano, donde se suponía que habría valores aún no tocados, con indígenas que eran ricos sin saberlo, y quienes, a cambio de espejitos, cascabeles, pulseras de lata y cuchillos, llenarían sus barcos de oro.

La flota llevaba pocas mujeres. Las conversaciones sobre los avatares del viaje debían ser frecuentes; la mayoría de los tripulantes ignoraba cómo era el mundo y algunos temían encontrarse con las aguas que hervían destrozando barcos o con las serpientes marinas que habían acabado con naves jamás encontradas.

También corrían leyendas sobre una ballena gigante que se confundía con la tierra. Se le sumaban a este animal nuevas maldades periódicamente y su ámbito de acción abarcaba desde Marruecos hasta América. Se tenía por sabido que hundía los barcos que se acercaban creyendo que llegaban a tierra firme. Su existencia y sus furias eran conocidas; era raro el que no tenía un amigo que la había visto y los comentarios al pasar de uno al otro aumentaban su tamaño y sus maldades. Todavía hoy se encuentra dibujada, generalmente en el margen derecho de algunos mapas de la época y en las cartas que mostraban rutas donde desaparecieron capitanes respetados y tripulaciones intrépidas.

Probablemente hubiera también conversaciones sobre tribus de petisos orejados, gigantes y fabulosas amazonas.

En realidad, los tripulantes ignoraban todo; solo don Pedro, los pilotos y quizás algún otro tenían una idea de la verdad. Por eso eran los que había que preservar. ¿Quién manejaría los instrumentos si le pasaba algo al piloto? ¿Quién sabía acerca de las mareas, quién guiaría las naves siguiendo cielos y estrellas desconocidas?

Habían firmado su enrolamiento, pese a que pocos sabían leer, menos escribir. Alguien leyó un papel en voz alta y firmaron. También lo hicieron los menores de edad. Algunos dijeron que por los niños debería firmar el padre, pero muchos no sabían quién era el padre, ni la edad que tenían. Entonces se decidió que firmaran directamente los chicos, con una cruz, y asunto terminado.

Lo que hermanaba a los hombres era la aventura común y la solidaridad de la ignorancia. Nadie sabía dónde desembarcarían, cuál sería su derrotero, con qué se encontrarían. Su ventaja es que no dejaban atrás nada que consideraran más importante que lo que estaban haciendo.

Mendoza dio muchas vueltas antes de decidir dónde iba a poner el fuerte; habían construido un caserío de techos de paja y barro que reunía todo en no más de cuatro manzanas: vivienda, iglesia, fuerte, empalizada. Más de cuatrocientos años después, todavía se discute dónde se ubicaba, si era solo una población o una ciudad, si había sido emplazada en lo que es hoy el parque Lezama, en los altos de San Telmo, en la actual plaza San Martín o en San Isidro. Alguno la ubica ahora al lado del actual río Luján, a sesenta kilómetros de los otros emplazamientos, alegando que “el riachuelo de los navíos” del que habla Ulrico Schmidl al narrar la expedición era en realidad el río Luján.

En esos años, el delta no era muy grande y la salida al Luján –o su entrada al Río de la Plata– estaba libre, sin islas, como lo estaba el acceso a lo que luego fue el Uruguay. Bajaron en una entrada que daba al río de Solís y don Pedro dio la orden de establecer una población y un puerto. A este último lo llamó Puerto Santa María de los Buenos Aires y al fuerte lo bautizó De la Trinidad.

Algunos que la sitúan dentro de nuestra actual ciudad dicen que estaba en el bajo del Riachuelo; otros, en la meseta que está a unas pocas cuadras al norte del parque Lezama, llamada el alto de San Pedro. Otro autor establece el lugar de su fundación en lo que es hoy la plaza San Martín, en Retiro.

Hubo por otra parte un plano encontrado en la Biblioteca de Ingenieros del Ejército en Madrid, realizado en 1807 por un teniente de artillería de apellido Zapatero, que dice:

... esta gran capital fue situada a la entrada del Riachuelo bajo el glorioso título de Santa María de Buenos Ayres, y últimamente trasladada y reedificada en una loma inmediata de mayor altura y extensión donde hoy se halla.

Este plano complicó aún más el problema, pues daba la idea de una primera fundación en un lugar y su posterior traslado.

Otros autores la han supuesto por San Isidro o San Fernando. Furlong opinaba que se encontraba en lo que es hoy Parque Patricios. Madero la ubica junto al Riachuelo. Groussac, en la vuelta de Rocha. Y otros, en el Alto de San Pedro, en la intersección de las calles Humberto Primo y Defensa.¹¹

Ya que hablamos de la calle Humberto Primo, diríamos que tiene una relación directa con nosotros, los escribanos. En tiempos de la colonia, se la conoció como calle de la Residencia o de Belem. Luego de la segunda invasión inglesa, fue rebautizada como Núñez, en homenaje al escribano mayor del Cabildo, Juan Justo Núñez, uno de los héroes de la defensa, del que ya hemos hablado.

La tendencia predominante se inclina por el Alto de San Pedro. Tampoco se han encontrado restos o indicios en los lugares mencionados. De cualquier forma, el tamaño de la ciudad no debía ser superior a cinco manzanas. Algún autor dice que no debía tener más de una; sin embargo, con Mendoza vino mucha gente, aun tomando como válido que algunos quedaran en el puerto o vivieran en los barcos.

11. GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro, *Las casas del Colegio*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2006.

El obelisco nos da la fecha, también cuestionada, de esta primera fundación: 2 de febrero de 1536. Por diversas causas, esta supuesta primera fundación terminó en un rotundo fracaso.

A los indígenas se les demandó la entrega de comida, ayuda para la construcción y el transporte desde los barcos. Los aborígenes nunca habían visto caballos y les impresionaba la apariencia de invencibilidad que daban las armaduras. Durante catorce días les llevaron comida, hasta que un día desaparecieron con sus mujeres y sus hijos. Se mandó a un capitán con dos soldados a exigir comida, pero los apedrearon y retornaron con las manos vacías. Cada vez que un grupo se internaba a buscar alimentos, volvía con gente herida. Don Pedro armó una expedición para obligarlos a obedecer.

Al principio las tribus los ayudaron, aterrados por su apariencia, pero luego se marcharon a atacarlos.

2.1. *Los antiguos habitantes de la zona*

Los españoles llamaron río de los Querandíes al que hoy es el río Arrecifes. Los querandíes, pese a haber constituido una tribu grande, desaparecieron en forma misteriosa, posiblemente por su mezcla con otras tribus. Esto sucedió con otros grupos originarios: timbúes, comechingones, boroganos.

Con algunas excepciones, entre las que podemos mencionar a los araucanos, los ranqueles y los onas, muchas tribus acabaron recibiendo el nombre genérico de pampas.

Los historiadores están de acuerdo en que los querandíes fueron los que destruyeron la primera Buenos Aires. Pero no eran los únicos que estaban en la zona, también los cayuanes o caguanes, y existían además los charrúas de este lado del Río de la Plata. A esta última tribu se le adjudicó la muerte de Solís en 1516, en lo que es hoy Uruguay.

Posiblemente del noroeste de la provincia salieron los primeros grupos para destruir la primera Buenos Aires.

2.1.1. *¿Cómo vivían?*

Sus tiendas estaban hechas con una cubierta de piel de ciervo (antes de la llegada de los españoles, no había aquí ni caballos ni vacas), el mismo cuero con el que se abrigan. Su arma principal posiblemente fuera la boleadora, complementada con una lanza de madera endurecida con fuego.

Vivían en nuestro país en pequeños grupos con distintos grados de desarrollo. Probablemente los más avanzados fueran los que estaban instalados en forma permanente en un lugar con algún tipo de cultivo. Los nómades se movían en grupos poco numerosos, buscando comida; cuando se terminaba en un lugar, buscaban otro.

La mayoría de los indígenas de esa época no se alejaba a más de tres días de marcha de su toldería. Ese era todo su universo. A veces, por escasez de comida, viajaban más lejos, pero nada que superara ciento cincuenta kilómetros. Por problemas de alimentación, los grupos estaban divididos en conjuntos familiares de no más de cuarenta o cincuenta personas; un número mayor agotaba las posibilidades de conseguir alimentos muy rápidamente.

Seguramente no sabían de dónde venían, ni a dónde iban; posiblemente ignoraran su edad o cómo determinarla, así como que estaban viviendo el año 1536 de nuestra era y que la flota española que había llegado era el comienzo de un cambio irreversible.

2.2. *La batalla*

Los aguardaron dentro de la laguna para que los caballos tuvieran más dificultades para moverse, y esperaron a que los españoles se separaran; por un lado, los de a caballo, por el otro, los que venían a pie. Diego Luján era la cabeza del ataque. La batalla duró todo el día y en la refriega murieron el hermano mayor de Mendoza, Diego, y su sobrino Pedro Benavides, hijo de su hermana Catalina.

[Los bárbaros] cargaron dejando muy malherido a Diego de Luján a golpes de bola, a quien, desbocándosele el caballo, sin poderle sujetar, le llevó arrastrando por algunas

leguas hasta caer muerto a orillas de un río al que se le dio el nombre de Luján, que hoy conserva en memoria de su desgracia.¹²

2.3. *Cuestiones a tener en cuenta*

- Los historiadores no se ponen de acuerdo respecto de dónde estaba la primera Buenos Aires. Incluso, no se sabe si la ciudad fue fundada como tal o era solo un poblado y un fuerte.
- No hubo un acta de fundación ante un notario como en las demás ciudades, pese a que había en la flota una persona con el cargo de escribano.
- Para tener la categoría de ciudad debía contar, según las leyes españolas, con un cabildo, cosa que no tenía.
- En las escrituras de los escribanos de la época que están en los archivos del Paraguay no se la menciona como ciudad.

La llamada segunda fundación, de Juan de Garay (para algunos la primera), sí tenía cabildo, tierras de labranza, acta de escribano y un plano de ubicación.

Hay un autor que deduce que la primera Buenos Aires estaba al lado del río Luján, basado en diversas consideraciones: la primera, de orden práctico, es que ningún caballo hace sesenta kilómetros llevando a su amo muerto en el estribo, en dirección contraria a su pesebre. También explica que un caballo, cuando llega a un arroyo, no lo cruza, salvo que lo obligue quien lo monta. Casi siempre lo costea. Entre el parque Lezama, lugar elegido por la mayoría de los autores como ubicación de la primera de Buenos Aires, y el río Luján, hay veintisiete arroyos, que tendría que haber cruzado el caballo solo, ya que su jinete –Luján– no podía guiarlo, muerto y colgado de los estribos.¹³

12. <http://www.lujanet.com.ar/historia.htm>.

13. KIRBUS, Federico, *La primera de las tres Buenos Aires*. Se basa en escritos de Ulrico Schmidl y en consideraciones personales, obtenidas por analogía o empíricamente.

Algún dibujo que nos muestra el ataque de los indígenas a Buenos Aires nos permite ver que marchaban con arcos y flechas. En realidad, debía haber pocos arcos, quizás se popularizaron más tarde y seguramente no tenían suficiente poder como para atravesar armaduras.

La mayoría de las flechas servía para herir o para cazar; las puntas que hoy todavía se encuentran son en su mayoría de piedra cristal. Esta piedra es frecuente en determinadas zonas de Argentina y Uruguay. Para perforar una armadura, las flechas no podían ser de ese material; deberían haber sido cuadradas y de hierro. No tenían hierro, ni arcos poderosos. Quizás sirvieran para herir a los caballos o a los españoles en lugares no protegidos. Quizás las usaron para tratar de incendiar la ciudad. Por otra parte, no había en la zona madera adecuada para arcos, sí para lanzas, especialmente en el norte. Fueron el cerco indígena, las pestes y el hambre los que terminaron con el asentamiento.

Las principales armas usadas seguramente fueron las boleadoras y las lanzas de madera dura. Permitían atacar con razonables posibilidades a un hombre a caballo y herir o matar a ambos. Seguramente usaron también garrotes o mazas de distintos tipos –cada tanto se encuentran algunas de piedra desgastada–. Sus ventajas fueron la superioridad numérica, el hambre y las pestes.

Los indígenas locales no tenían nada que ver con los de México, Perú, Bolivia o Centroamérica. En la Ciudad de México vivían en esa época miles de personas y lo mismo sucedía en el Cuzco. Eran ciudades indígenas, no tribus dispersas. En cambio, acá, donde se fundó Buenos Aires, no había palacios, fortalezas, acueductos, escalinatas, ni nada que se le arrime. Nada de Machu Picchu, Sacsayhuamán, Tiahuanaco, Palenque, Copán, Tulum, Tikal, Chichén Itzá o Tenochtitlan.

Tribus enteras murieron bajo los efectos del cólera, la fiebre amarilla, el sarampión y la tuberculosis. El contacto con el europeo fue mortal; traían enfermedades para las que ellos no tenían defensas naturales.

Aquí no hubo contacto prácticamente, ni integración entre indígenas y europeos, sino un choque entre dos mundos. Mientras los europeos crecían, anexando nuevos territorios, los indígenas se retiraban a zonas cada vez más marginales. Posiblemente

ninguno de los conquistadores que fue al norte o al sur se detuvo a pensar ni un momento en lo que decía Manrique: “Cómo se pasa la vida, cómo se viene la muerte, tan callando”.

De cualquier forma que se lo mire, el descubrimiento de América es el más asombroso de la historia, es el encuentro con “el otro” absoluto. Antes del descubrimiento, los contactos con otras civilizaciones habían sido precedidos por algún tipo de intercambio de información, viajeros como Marco Polo, rumores o historias. De los habitantes de América se desconocía su existencia, como se desconocía la existencia del lugar mismo. Fue el descubrimiento de algo nuevo, ignorado.

3. La segunda fundación de Buenos Aires (o la primera)

La segunda fundación de la ciudad de Buenos Aires, cuarenta y cuatro años después de la primera, estuvo a cargo de Juan de Garay el día de la Santísima Trinidad del año 1580.

Fundó en 1573 la ciudad de Santa Fe y siete años después, el 29 de mayo de 1580, llegó con su expedición a un lugar que se estima estaba en la boca del Riachuelo, a la altura de la actual calle Hipólito Yrigoyen, ya que la salida por la Boca se abrió naturalmente un siglo y medio después.

El plano de la ciudad contaba con 135 manzanas, de 140 varas por lado, y calles de 11 varas de ancho, dentro de un rectángulo de 15 manzanas de frente al este, sobre la barranca del río, por un fondo de 9 cuadras al oeste.

El nombre de la población fue La Trinidad en el Puerto de los Buenos Aires. El escribano Pedro de Xerez dejó constancia de los actos de la fundación. Años después, cambió su nombre por el de Santísima Trinidad en el Puerto de Nuestra Señora de los Buenos Aires.

El 17 de octubre de 1580, Garay procedió a dar a cada poblador un solar, que era de un cuarto, y hasta una manzana dentro de la traza de la ciudad. Dio un solar para la iglesia, dos manzanas al convento de San Francisco, una al de Santo Domingo y otra al hospital. El 20 de octubre de 1580 se sorteó el nombre del patrono,

Monumento a Juan de Garay en el barrio de San Nicolás

Fuente: Sking.*



saliendo San Martín de Tours tres veces consecutivas. En las dos primeras, resultó rechazado por ser santo extranjero, pero al salir por tercera vez fue aceptado.

El 24 de octubre de 1580, Garay repartió las suertes de chacras, mirando al Río de la Plata hacia el norte, comenzando en la actual calle Arenales, en el edificio de la bajada de Maipú a Retiro, enfrente de la plaza San Martín. La última estaba en lo que es hoy San Fernando. Tenían un frente de 350 a 500 varas. Las primeras eran de menor extensión.

La palabra *suertes* significa “parcelas de tierra”. Entre ellas debía correr una calle desde el fondo de la legua hasta el filo de la barranca, uniendo el camino que corría paralelo al río.

Las suertes comenzaban en el filo de la barranca y no en el borde del agua, lo que luego generó pleitos por la posesión de las tierras del bajo de la barranca, todo lo que es hoy la calle Posadas y Avenida del Libertador.

La vida en la ciudad era difícil, no había muchas cosas que se pudieran exportar, no había vacas ni ovejas. Si las hubiera habido, tampoco se tenía la posibilidad de

* En Wikimedia, licencias GFDL 1.2 y CC-BY-SA 3.0. Información acceso a las licencias en <http://bit.ly/2arFiGA>.



*"La fundación de Buenos Aires", por José Carbonero
(reproducción ubicada en el Colegio,
donada por un escribano)*

procesar y transportar su carne; lo poco que se exportó años después a Brasil y a Cuba era charque, secado y salado, que se usaba para alimentar esclavos.

Lo único que funcionaba bien era el contrabando de la plata del cerro de Potosí. Buenos Aires era un puerto perdido, sin movimiento. La ciudad no producía nada que alguien quisiera comprar, los animales que había eran salvajes, y la agricultura, primitiva. Los venidos con Garay encontraron restos de animales prehistóricos pero no les dieron importancia.

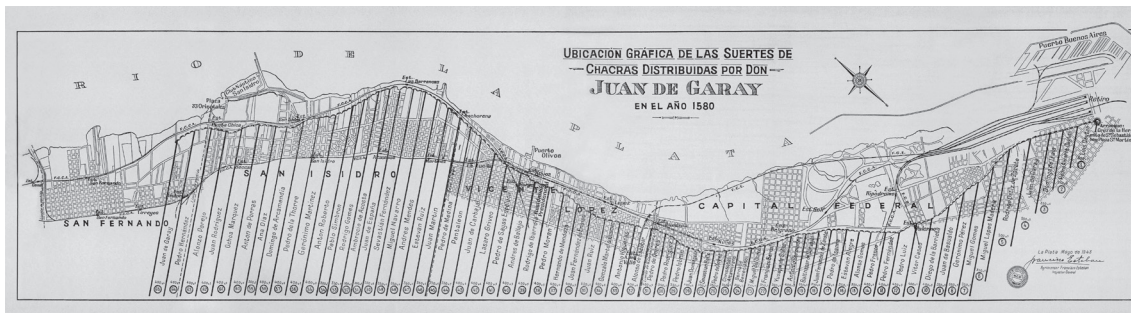
Garay repartió suertes de las llamadas de "pan llevar". Eran sesenta y cinco en total. La cuarta, en lo que es hoy la calle Callao y Las Heras, perteneció a Juan de Garay. Llegaba hasta el borde de la barranca (av. Alvear hasta Arenales, y desde la calle Montevideo hasta Ayacucho).

Esa suerte 4^a de Juan de Garay era más grande que las tres primeras. Dentro de ella se encuentran hoy los edificios del Colegio: los dos de Callao y el de Las Heras. La suerte 59^a fue recibida por Ana Díaz; fue la única mujer.

Lo que más los sorprendió a los recién llegados fue la enorme cantidad de caballos que había; los indígenas comían su carne y tomaban leche de yegua. Los había traído don Pedro de Mendoza y, tras el abandono de la primera Buenos Aires, quedaron menos de cincuenta, que fueron el origen de las enormes tropillas que encontró Garay.

La traza de la ciudad era el perímetro que encerraba las manzanas cuyos solares fueron distribuidos entre los primeros pobladores. El ejido era el espacio de tierra que rodeaba la traza y la separaba de las quintas o chacras. Dentro del ejido se desgranaban las cosechas, se tenían los animales domésticos y los caballos de tiro. Estas tierras eran una reserva para agrandar la población y, en general, se entiende que eran de uso común para todos los ciudadanos. Más allá, empezaban las quintas o chacras a las que nos referiremos.

Por el norte, la traza llegaba hasta la actual calle Viamonte. El ejido llegaba hasta la actual calle Arenales, y por esta hasta Callao, doblando por Callao hacia el



*Ubicación de las chacras distribuidas por Juan de Garay
en el año 1580*

Imagen: Museo Notarial Argentino

sur. De las sesenta y cinco suertes, treinta y una pertenecían a la Capital Federal y las restantes al pago de Monte Grande.

Mencionaremos solamente las cinco primeras y su ubicación en la Capital de acuerdo con el plano actual, pues dentro de ellas se hallan los terrenos del Colegio.

Según un historiador,¹⁴ las suertes en un plano actual abarcaban lo siguiente:

- Suerte 1^a (Luis Gaytán), 350 varas, de Arenales y Maipú hasta Suipacha.
- Suerte 2^a (Pedro Álvarez Gaytán), 350 varas, de Suipacha a Libertad.
- Suerte 3^a (Domingo Martínez de Irala), 350 varas, de Libertad a Montevideo.
- Suerte 4^a (Juan de Garay), 500 varas, de Montevideo a Ayacucho.
- Suerte 5^a (Rodrigo Ortiz de Zárate), 500 varas, de Ayacucho a Azcuénaga.

Las once primeras llegaban a la actual calle Arenales, límite del ejido.

Otro autor que también se ocupó de ubicar las suertes en el plano actual de la ciudad nos dice que las tres primeras suertes, en su conjunto, llegaban hasta Callao, con lo que la suerte 4^a, que le tocó a Juan de Garay, también incluía los actuales edificios de nuestro Colegio.¹⁵ O sea, tomando a uno u a otro autor, siempre las casas del Colegio de Escribanos están dentro de la suerte de la que era propietario Juan de Garay.

Los caminos reales comprendían las actuales avenidas Entre Ríos y Callao hacia afuera. Por la actual avenida Las Heras (antes Chavango) pasaba la ruta a la que Garay llamó “camino por donde vienen de la ciudad de Santa Fe”.

La suerte 5^a, como hemos dicho, le tocó a Ortiz de Zárate, quien asistió a la fundación de Buenos Aires, donde fue justicia mayor y estuvo presente en el ataque indígena donde fue muerto Garay. La fecha de muerte de Garay es imprecisa, entre agosto y septiembre de 1583. Buenos Aires tenía menos de 800 habitantes.

14. LUQUI-LAGLEYZE, Julio, *La Recoleta. Apuntes sobre el barrio*, Buenos Aires, Banco Boston, colección “Cuadernos del Águila”; publicado también en *Boletín del Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires*, n° 12.

15. GAMMALSSON, Hjalmar E., *Los pobladores de Buenos Aires y su descendencia*, Buenos Aires, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1980.

Como todavía se confunden los nombres, aclaramos: Mendoza funda un puerto defendido por dos fuertes primitivos; se establece allí con sus expedicionarios y lo llama Santa María del Buen Ayre, apelativo de una virgen de los marineros de la isla de Cerdeña. En cambio, Garay dijo

... estando en este Puerto de Santa María de los Buenos Ayres, hago y fundo una ciudad [...] La iglesia de la cual pongo su advocación de la Santísima Trinidad [...] y la dicha ciudad mando que se intitule Ciudad de la Trinidad.

4. Otros cambios para la Ciudad de Buenos Aires

4.1. *Federalización*

El 20 de septiembre de 1880, el Congreso Nacional sancionó la Ley 1029, que declaró “capital de la República al municipio de la Ciudad de Buenos Aires”. El presidente de la Nación era Nicolás Avellaneda –y ya existía el Colegio de Escribanos–.

Este proyecto nació en la época de Rivadavia. Luego se sancionó la Constitución de 1853, que consagraba la Ciudad de Buenos Aires como sede de las autoridades nacionales y capital de la República, lo que originó la separación del estado de Buenos Aires de la Confederación y su rechazo a la federalización de la ciudad. Los convencionales no fijaron en el texto constitucional la condición federal de Buenos Aires, pero el 6 de mayo de 1853 lo hicieron por una ley especial. El gobierno de la Confederación Argentina se instaló en la ciudad de Paraná, que fue federalizada.

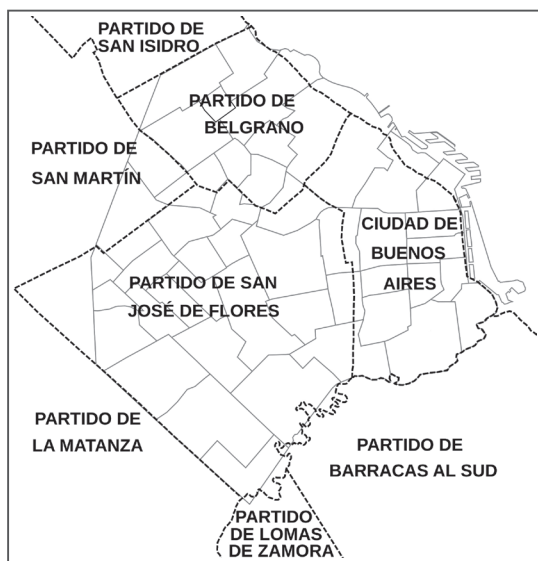
Luego de la batalla de Cepeda, en 1862, se llegó a un principio de solución mediante la Ley de Compromiso entre Buenos Aires y la Nación, por la cual la ciudad sería la sede de las autoridades nacionales de modo provisorio.

Casi treinta años después, el Gobierno de Avellaneda anunció la decisión de legislar la federalización de Buenos Aires. A raíz de esto, Tejedor, gobernador de la provincia, ordenó una movilización militar y la formación de milicias ciudadanas. Avellaneda, entonces, dispuso el retiro del gobierno federal al pueblo de Belgrano, que

estaba fuera del ejido porteño, quedando como sede transitoria del Gobierno. El Poder Ejecutivo, una parte del Congreso y la Corte se trasladaron allí. El ejército de la Nación, al mando de Roca, puso sitio a la ciudad.

Esto trajo duros enfrentamientos armados entre las tropas nacionales y las milicias provinciales, que costaron la vida de más de tres mil personas, en Barracas, Puente Alsina y Los Corrales (Parque Patricios). El gobernador de Buenos Aires fue finalmente derrotado. Buenos Aires se separó de la provincia, cuya capital se trasladaría a la ciudad de La Plata. Menos de treinta días después, Julio Argentino Roca asumió la Presidencia de la Nación, ya establecida en Buenos Aires.

Corría el año 1881 y en una asamblea del Colegio, el presidente se refirió a la federalización de Buenos Aires, manifestando que esto afectaba a toda la organización



La Ciudad de Buenos Aires antes de la federalización

Fuente: Darío Alpern.*

* En Wikimedia, licencias GFDL1.2 y CC-BY-SA 4.0. Información y acceso a las licencias en <http://bit.ly/2auMRxj>.

judicial y preocupaba hondamente al notariado. Desde 1877, la sede del Colegio se ubicaba en un edificio alquilado en la calle Rivadavia 48 (altos): una sala al frente, otra que le sigue y piezas de servicio. El 29 de agosto de 1881, se traslada al edificio del señor Roverano, en la calle Victoria (parte de atrás del Cabildo).

En el año 1884, se producen varios sucesos de importancia.

- 20 de abril: se resuelve elevar a asamblea un proyecto para contribuir a la creación del Colegio de Escribanos en la ciudad de La Plata, a través de la entrega de una parte de sus bienes, proporcional al número de socios que se separaran con ese objeto, lo que efectivamente se hizo.
- 27 de abril: se dio cuenta a la asamblea de haberse obtenido la división del archivo provincial y nacional.
- 11 de agosto: se aprobaron los nuevos estatutos, que adoptaron el nombre de Colegio Nacional de Escribanos.
- 13 de octubre: se comunicó la constitución del Colegio de la Plata y se solicitó la entrega de los fondos que se le habían destinado.
- 3 de octubre: se comunicó una entrevista del presidente del Colegio con el ministro de Justicia, en la cual aquel había solicitado la federalización de los registros de contratos públicos de Belgrano, por haber sido incorporado ese municipio a la ciudad.

Posteriormente, se gestionó que las legalizaciones de las firmas de escribanos de registro fueran hechas por el Colegio.

4.2. Reforma de la Constitución Nacional de 1994

Así llegamos al último cambio, que implicó que el Colegio pasara de ser “de la Capital Federal” a “de la Ciudad de Buenos Aires”: la reforma de la Constitución Nacional del año 1994, que incorporó la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al mapa federal.

El artículo 129 de la Constitución establece:

La Ciudad de Buenos Aires tendrá un régimen de gobierno autónomo, con facultades propias de legislación y jurisdicción, y su jefe de gobierno será elegido directamente por el pueblo de la ciudad. Una ley garantizará los intereses del Estado nacional mientras la ciudad de Buenos Aires sea capital de la Nación. En el marco de lo dispuesto en este artículo, el Congreso de la Nación convocará a los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires para que, mediante los representantes que elijan a ese efecto, dicten el estatuto organizativo de sus instituciones.

Este constituye el fundamento básico de la sanción de la Ley Orgánica Notarial 404 del año 2000, de la que hablaremos más adelante.

CAPÍTULO III

La fundación del Colegio y su contexto histórico

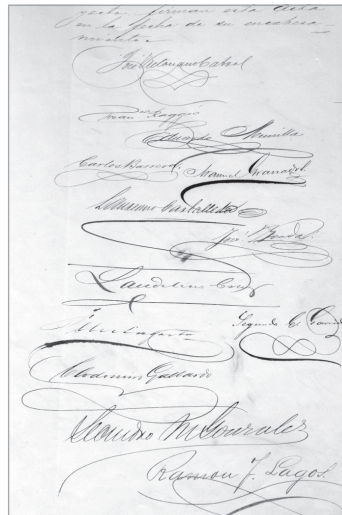
1. Los fundadores

El fundador y primer presidente de nuestro Colegio fue don José Victoriano Cabral. Nace en 1822 y muere en 1915. Sus restos descansan en una bóveda en el Cementerio de la Recoleta.



Busto y fotografía del Esc. Cabral

Fuente: Museo Notarial Argentino



Suponemos que alguno de ellos, al momento de firmar el acta de constitución, tendría dudas acerca de si el Colegio se mantendría en el tiempo o si la situación que vivían era el mejor momento para fundarlo. Tampoco sabemos si alguno imaginó la proyección que finalmente tuvo. Hay muchas cosas en la vida que el coraje y la voluntad de trascender pueden cambiar. Es una ventaja que tienen los hombres sobre los demás seres vivientes: la facultad de crear lo que no existe.

2. Los hechos y su contexto histórico

Cuando analizamos un hecho pasado, es bueno vincularlo con lo que sucedía en ese momento en el país y en el mundo. Ubicarse en lo que sucedía en esa época es la única forma de dimensionar la importancia de una decisión. Lo remarcamos, porque el Colegio fue fundado en uno de los peores momentos de nuestra historia. Intentaremos hacer este análisis dividiendo situaciones: por un lado, lo que sucedía en ese momento en nuestro país y, por otro, lo que sucedía en otras partes del mundo.

2.1. *Nuestro país*

En 1866, los argentinos viven una crisis política, económica y de seguridad personal, a lo que debemos sumarle que no había una definición clara sobre el ámbito geográfico del país. Las dos terceras partes de su superficie se pueden considerar como territorio indígena; concretamente, casi todo el sur y gran parte del norte. Como si esto fuera poco, el país llevaba un año de guerra con el Paraguay.

Los araucanos tenían su campamento principal en Salinas Grandes (previamente exterminaron a los indígenas que estaban en la zona). Por otro lado, hay un territorio ranquel y los malones son tan frecuentes que el Gobierno dispone defender las estancias y poblaciones de frontera.

La guerra de la Triple Alianza con el Paraguay había comenzado en 1865. Su mayor peso recae sobre la provincia de Buenos Aires. Las peores batallas se producen

durante el año en que se funda el Colegio.¹⁶ Se calcula que en Tuyutí mueren entre trece y quince mil soldados en cinco horas de combate.

Los cuatro países se desangraban. En Curupaytí mueren Dominguito Sarmiento y el hijo del vicepresidente Marcos Paz, y pierde el brazo derecho quien fuera el pintor de esa guerra, Cándido López.¹⁷ En este combate, la Triple Alianza sufre diez mil bajas, la mayoría entre los argentinos. Es una batalla tan sangrienta que prácticamente detiene la guerra por dos años. Para empeorar las cosas, los soldados que vuelven del frente en 1871 traen a Buenos Aires una epidemia de fiebre amarilla que causa miles de víctimas.



*"La batalla de Tuyutí",
representada por Cándido López
(detalle)*



*"El desembarco en Curupaytí",
representado por Cándido López
(detalle)*

16. Estero de Bellaco, Tuyutí, Boquerón y Curupaytí.

17. Luego aprendió a pintar con el brazo izquierdo. La mayoría de sus cuadros está en el Museo Histórico y hay varios en el de Bellas Artes.



"La batalla de Curupaytí", por Cándido López

A fines de diciembre de 1867, el vicepresidente en ejercicio de la presidencia, Marcos Paz, cae enfermo de cólera y muere. En abril del mismo año se libra el Combate de Pozo de Vargas contra Felipe Varela.¹⁸ Es la primera y última gran batalla entre caudillos del interior y el recientemente creado ejército nacional.

En 1868, Luis Piedrabuena continúa operando en la zona de las Malvinas con pieles de foca y grasa de pingüinos, que transportaba en buques a vela.

En 1870, matan a Urquiza en el Palacio San José (provincia de Entre Ríos).

2.1.1. La moneda

En los años 1864 y siguientes, hay en nuestro país una verdadera anarquía monetaria. Circulan billetes emitidos por bancos privados y públicos y otros emitidos con autorización provincial por bancos pertenecientes a particulares. Los billetes emitidos por estos bancos privados son redimibles en plata boliviana. Hay también billetes

18. Su compañero, el Chacho Peñaloza, había sido fusilado cuatro años antes (noviembre 1863).

que circulan que son inconvertibles en oro o plata, los llamados pesos en moneda corriente.

Estos pesos en moneda corriente aparecen cuando el Banco y Casa de Moneda de Buenos Aires se convierte en Banco de la Provincia de Buenos Aires en 1863 y los emite (se establece un valor de esta moneda en relación al peso fuerte).

En 1866 se emiten las primeras notas metálicas con denominaciones expresadas en pesos fuertes. En esos momentos hay tres monedas distintas circulando: el peso fuerte, el peso corriente y el peso en plata boliviana.

La mayoría de los billetes emitidos por los bancos privados pueden ser canjeados por monedas de plata boliviana a la vista, es decir, con la sola presentación. Esto se termina al poco tiempo –hemos visto ejemplares en los que está escrito al dorso “no a la vista” con la firma del gerente o directamente tachaban la disposición “pagaderos a la vista” en el billete mismo–.



Algunos lo llaman “de animales del país”, pero claramente se ve un canguro

Fuente: Historia del papel moneda argentino, Banco Roberts, 1984



*Billete con el “a la vista” tachado;
al dorso, la leyenda “no se pagará a la vista”, agregada posteriormente*

Fuente: Banco de la Nación Argentina



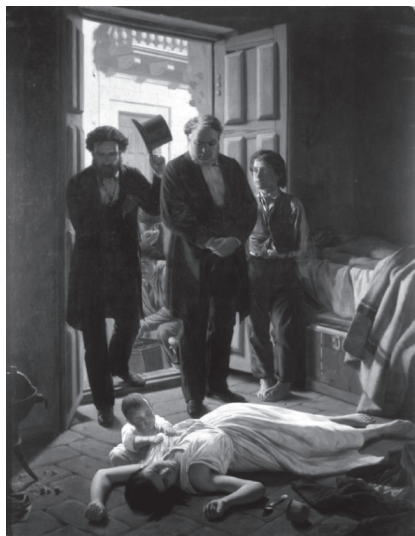
Fuente: Banco Central de la República Argentina

¿Qué bancos eran? Entre los que emiten billetes con respaldo plata se encuentra el Banco Mauá & Cia., perteneciente al Barón de Mauá, que termina sus operaciones en 1872. El Banco de Londres y Río de la Plata empieza a hacer lo mismo en su sucursal de Rosario en 1866: emite billetes en plata boliviana y en pesos fuertes. Otros bancos que se suman son el llamado Banco Argentino y el Banco Entrerriano, que comienza a operar en Concepción del Uruguay, emitiendo billetes. Lo mismo hace el Banco Paraná, también fundado en 1866. El Banco J. Benítez e Hijo, instalado en Gualeguaychú, lanza su primera emisión en 1867. También de esta ciudad es el Banco Oxandaburu y Garbino, que emite pesos fuertes y en plata boliviana. Hay siete u ocho bancos más en Córdoba, Tucumán, San Juan y Mendoza. Al principio, y por un tiempo, conservaron su valor, luego se fueron devaluando.

De 1867 a 1876 el peso moneda corriente se cambia por oro en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, pero en mayo de 1876 el banco sufre una corrida cambiaria que lo deja sin oro.

El Código Civil, que entra en vigencia en 1871, establece en su artículo 2343 los bienes que son susceptibles de apropiación privada, y en el inciso 5 incluye

Los tesoros abandonados, monedas, joyas y objetos preciosos que se encuentran sepultados o escondidos, sin que haya indicios o memoria de quien sea su dueño, observándose las restricciones de la parte especial de este Código, relativas a esos objetos.



*"Un episodio de fiebre amarilla
en Buenos Aires" (1871),
óleo de Juan Manuel Blanes*

El Codificador dedica desde el artículo 2550 hasta el 2566 a legislar sobre a quién pertenecen los tesoros encontrados o en qué proporción. Determina también qué se entiende por tesoro, no considerando como tal a lo que se encuentre en sepulcros. Prohíbe buscar tesoros en predios ajenos sin permiso, con algunas excepciones; por ejemplo, puede buscarlos si fuera coposeedor y no si fuera solo tenedor.

Considera que el descubridor es aquel que primero lo hace visible; determina qué sucede si se halla otro tesoro cerca y si el que lo encuentra es un poseedor imperfecto o un usufructuario. Establece que si es encontrado por el marido o la mujer en predio de uno u otro, pero ha sido descubierto por un tercero, la parte que queda para ellos es ganancial, y que el tesoro hallado en un inmueble hipotecado no está comprendido dentro de la hipoteca.

Esta minuciosa legislación fue así redactada porque se encontraban con frecuencia tesoros. La gente los escondía bajo tierra, por desconfianza a los bancos y a la situación que se vivía.¹⁹

En 1869 se realiza un censo nacional. De 177.787 habitantes registrados en Buenos Aires, 89.661 son argentinos y 88.126, extranjeros, casi el cincuenta por ciento del total.

El Colegio es poco operativo durante esos años. No se nombran nuevos presidentes y en 1876 retoma el cargo formalmente José Victoriano Cabral. No es difícil

19. Cuando mis hermanos y yo éramos chicos, vivimos un tiempo en Uruguay y todas las noches leíamos en el diario acerca de una excavación que estaban haciendo dos hermanas norteamericanas en el Cementerio Central de Montevideo, porque tenían un plano que demostraba que ahí se había escondido el tesoro de Garibaldi.

deducir que esto se debió a la Guerra del Paraguay (1865-1870), más las epidemias de cólera y fiebre amarilla, que exterminaron entre el ocho y el diez por ciento de los pobladores de la ciudad (las enfermedades son traídas por soldados que regresan de la guerra). En pocos días abandonan la ciudad miles de habitantes; de una población cercana a 180.000 personas quedaron solo 60.000.²⁰ En Corrientes, donde comenzó la epidemia, muere el veinte por ciento de la población. La enfermedad empieza a ceder a partir de abril de 1871.

2.1.2. *El rey de la Patagonia*

También en esos años andaba dando vueltas por nuestro país, con intermitencias, un autonombrado “rey de la Patagonia”, Orélie Antoine de Tounens, un francés que, según algunos autores, era abogado.

Probablemente fue enviado aquí por Napoleón III, quien intentó y consiguió aumentar de una manera increíble las posesiones francesas en América, Asia y África (con los años, perdieron Tailandia, Vietnam y África). Francia también trató de apoderarse de México. Probablemente estuvieran interesados en la Patagonia y ayudaron a Orélie Antoine a crear el Reino de la Araucanía y la Patagonia (también denominado Nueva Francia). Era un proyecto demasiado grande y costoso para ser el producto de un individuo sin mayor trascendencia. El supuesto reino ocupaba parte de la Argentina y el sur de Chile. Aunque ningún Estado lo reconoce, consiguió el apoyo de tribus araucanas.

Antoine de Tounens se autoproclama rey en 1860, con el nombre de Orllie Antoine I. Establece como límites de su reino el río Bio-Bío en Chile, el océano Atlántico por el este, abarcando desde la mitad de la provincia de La Pampa hasta el estrecho de Magallanes. Su mapa no incluye lo que es hoy Tierra del Fuego.

Promociona su aventura en Europa y algunos empresarios financian un segundo viaje, realizado a finales de 1869. Es recibido por Calfucurá, quien le arregla una

20. MOLINARI, Ricardo L., *Buenos Aires. 4 siglos*, Buenos Aires, TEA, 1980.

reunión en Buenos Aires. Intenta nuevamente ingresar en 1874. Imprime monedas (de cobre y de plata) y las trae en cajones para ser utilizadas en su reino.²¹ En 1876, pide tierras en Choele Choel, pero ya se ha decidido la Campaña del Desierto.

También crea una bandera y un escudo e inviste con cargos a varios jefes tribales.

Evidentemente, alguien más aparte del emperador lo acompañó en esta aventura, porque las monedas son de 1874 y Napoleón III fue destituido en 1870 y murió en 1873. De cualquier modo, sin algún apoyo muy importante no podría haber constituido la sociedad llamada Nueva Francia y lanzar en circulación un empréstito por treinta millones de pesos.



Antoine



Su pretendido territorio

21. En el Museo Numismático del Banco Central hay algunos ejemplares.



Fuente: Banco Central de la República Argentina

Es apresado en Chile; iba a ser fusilado, pero el cónsul de Francia intercede y es dejado en libertad porque se lo considera “insano”. Muere en 1878.

2.2. Sucesos de la época en el exterior

Napoleón III fue el primer y único presidente de la Segunda República Francesa en 1848. En 1852 se convierte en el segundo emperador de los franceses. Fue el último monarca que reinó en Francia. Es probable que haya tenido mucho que ver con la aparición de este “rey de la Patagonia”.

En 1864, nombra al archiduque Maximiliano de Austria emperador de México y lo envía junto con tropas a hacerse cargo de ese país. En 1867, lo convalidan en el cargo Inglaterra y España. En junio de ese año el archiduque es fusilado en Querétaro (México).

Napoleón III conquista zonas en África, está vinculado a la construcción del canal de Suez y pretende construir lo que luego sería el canal de Panamá, a través de Nicaragua. Incursiona en Indochina, en lo que luego se convirtió en Laos, Camboya, Vietnam y Tailandia, estableciendo una colonia francesa.



Retrato de Napoleón III (1852), por Franz Winterhalter

En 1865, termina la Guerra de Secesión en los Estados Unidos, se declara la libertad de los esclavos y Abraham Lincoln es asesinado. Los galeses llegan a la Argentina.

En 1866, la armada española bombardea el Callao, en Perú, y el puerto chileno de Valparaíso.

Concluimos que con todos estos sucesos no debió ser fácil la decisión de crear el Colegio. Era un grupo reducido de dieciséis personas, había una guerra, una epidemia de cólera, fiebre amarilla, una mala situación económica, los bancos quebraban, las monedas se enterraban, España bombardeaba puertos vecinos... Podrían haberlo postergado, pero lo fundaron y hoy lo tenemos. Gracias a ellos y a los que los siguieron.

Para muchos, el Colegio es hoy algo incorporado y naturalizado; pocos se detienen a pensar cómo llegamos hasta aquí.

CAPÍTULO IV

Las leyes notariales

1. Introducción

A lo largo de este capítulo nos propondremos recorrer las leyes que regularon la actividad profesional del escribano en nuestro país desde sus inicios hasta la actualidad.

2. La propiedad del protocolo y los registros

Queremos resaltar –de las normas que regían nuestra función– la existencia de tres resoluciones que tienen particular importancia, posteriores a la creación del Colegio y anteriores a la separación jurídica de nuestra ciudad y la provincia de Buenos Aires.

La primera es un decreto del 18 de febrero de 1870, que estableció el derecho del Estado a la propiedad de los registros y que, según José Adrián Negri, constituyó la primera defensa al pretendido principio de la libertad de ejercicio de la profesión.²² En ese decreto se dispuso también que no se crearían nuevas escribanías si así no lo exigían las necesidades de la administración de justicia. Posteriormente, el artículo 17 de la Ley 12990 estableció: “Los registros y protocolos notariales son de propiedad

22. NEGRI, José A., ob. cit. (cfr. nota 2).

del Estado”. Sobre esto ya no hay dudas: son propiedad del Estado y el Colegio tiene su guarda y conservación.

La segunda es una resolución de mayo de 1876, que estableció que la creación de una escribanía era personalísima, sin darle al designado propiedad sobre ella.

La tercera es de mayo de 1877, por la que se notificó a un escribano “que, en virtud de su aceptación de la Secretaría del Juzgado de lo Civil y Comercial, caducó la concesión de la escribanía de registro que el Poder Ejecutivo le hizo en el año 1875”.²³

3. Ley 1144 (1881)

La Ley 1144 fue sancionada el 6 de diciembre de 1881 como consecuencia de la declaración de la Ciudad de Buenos Aires como capital de la República, con la que pasó a estar bajo control federal y organizó la Justicia en la Capital Federal.

Su denominación es Ley de Organización de la Justicia en la Capital Federal, del Registro de la Propiedad y del Archivo de los Tribunales.

El título preliminar establece:

La administración de justicia de la capital de la República será desempeñada por las autoridades siguientes, alcaldes, jueces de paz, jueces de mercado, jueces letrados, cámaras de apelación y demás funcionarios que en esta ley se determinan.

Dentro de esos funcionarios están los escribanos.

El título XII trata sobre los escribanos públicos. El capítulo uno, de los escribanos secretarios. El capítulo dos, de los escribanos de registro. Comienza a legislar sobre ellos en el artículo 143 y termina en el 214.

23. NEGRI, José A., *Obras de José A. Negri*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1966, t. III, pp. 47 y 48.

Esta ley fue reemplazada en 1886 por la Ley 1893, también sobre la organización de los tribunales de la Capital. Tuvo pocas variantes en lo que se refería a los escribanos, por lo que las mencionaremos en forma conjunta, salvo algunos puntos.

La Ley 1144 incluía un capítulo que se refería a los “escribanos secretarios”. En la Ley 1893, ese capítulo se denominó “de los secretarios”, eliminando la palabra “escribanos”.

Cabe destacar que ninguna de las dos leyes nombraba o hacía mención al Colegio de Escribanos, pese a que, cuando se publicó la primera, hacía ya quince años que el Colegio había sido fundado. Esto se debió a que lo consideraban una simple asociación privada a la cual los escribanos podían o no pertenecer.

En estas leyes, las funciones de control de los registros estaban a cargo del presidente de la Cámara de Apelaciones, que debía inspeccionar las oficinas donde trabajaban

... cada tres meses ordinariamente o antes si lo juzgaren oportuno, a fin de examinar si los Registros están bien llevados [...] pudiendo decretar medidas disciplinarias por los defectos o abusos que notaren. [Art. 212].

Recordamos que en esa época no era necesario tener un título universitario para ejercer el notariado; esto se exigió treinta años más tarde. La ley decía que había que tener estudios, pero no estableció cuáles. No obstante, hacía mención de

... un certificado de haber rendido examen de estudios preparatorios, con arreglo a los programas de los colegios nacionales de la República y la constancia de haber practicado durante tres años con un escribano secretario o de Registro.

El artículo 143 disponía:

Para optar al cargo de escribano público, se requiere ser ciudadano argentino, mayor de edad, haber cursado los estudios y cumplido las demás formalidades que esta ley previene.

Esta ley tenía la virtud de dividir la fe pública judicial de la extrajudicial, prohibiendo su ejercicio simultáneo. Junto con la 1893, generó un efecto expansivo, porque las legislaciones provinciales, con algunas diferenciaciones propias del lugar, se basaron en ellas.²⁴

Establecía en su artículo 161 que habría tantos escribanos de registro como registros y que no podría aumentarse el número de los registros hasta que el acrecentamiento de la población lo requiriera. El artículo 162 establecía a quién competía la creación de nuevos registros, “teniendo siempre en vista que haya un registro por cada diez mil habitantes”. Asimismo, establecía que los escribanos no podían residir fuera del territorio de la Capital Federal y que serían nombrados y removidos por el presidente de la República. Disponía que cada escribano titular podía tener un escribano adscripto –la Ley 1893 amplió las facultades del adscripto con respecto a la 1144–.

Ambas leyes establecían que los escribanos tendrían un sello con el que designarían los actos que otorgaran y que solo se utilizaría tinta negra para las escrituras –volveremos sobre este punto más adelante–.



*Tinteros de la época
(Museo Notarial Argentino)*

24. Íd., p. 53.

En esa época se utilizaban dos testigos en las escrituras, lo que después se reformaría.

La Ley 1141 creó el Archivo General de los Tribunales de la Capital Federal, con disposiciones que fueron reproducidas casi textualmente en la Ley 1893. También creó el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, que no funcionaría sino hasta la sanción de la Ley 1893 (título XIV “Registro de la Propiedad, de Hipoteca, de Embargos e Inhibiciones”). Lo que llama la atención es que el artículo 256 de esta ley dividió el Registro en dos secciones: de la propiedad y de las hipotecas. Establecía que, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos mencionados en ella solo tendrían efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción. Exigía el certificado del Registro donde constaran el dominio y sus condiciones como requisito indispensable para extender una escritura que transmitiera o modificara derechos reales, bajo pena de destitución del escribano.

El artículo 258 de la Ley 1144 establecía que “el registro de la propiedad se llevará abriendo un registro particular a cada finca”, lo que finalmente no se cumpliría sino hasta unos pocos años después, ya que las inscripciones se llevaban por un sistema personal-cronológico –se verá este tema más adelante cuando se analice el trabajo efectuado por nuestro Colegio dentro del Registro–.

4. Ley 1532

Por esta ley se crearon y delimitaron los territorios nacionales y se estableció un régimen judicial y un ordenamiento notarial.

5. Ley 1893 (1886)

Como hemos dicho, esta ley fue similar a la 1144, salvo pequeños cambios. Estableció las condiciones para optar al cargo de escribano público, el examen, el diploma

expedido por la Cámara Civil y el juramento profesional. Exigía también una práctica de tres años.

El capítulo II se refería a los escribanos de registro y el artículo 169 lo definía como “el funcionario público autorizado para dar fe conforme a las leyes, de los actos y contratos que ante él se extendieran o pasaren”. Los artículos 170 y 171 se referían a la creación y el número de registros. El 172 establecía: “Las escrituras y demás actos públicos sólo podrán ser autorizados por los escribanos de registro”. Otros artículos trataban la posesión, las fianzas, las licencias y las remociones. El capítulo III establecía las inhabilidades e incompatibilidades.

El título XIII “Del registro y escrituras” trataba el protocolo, las vacancias e inspecciones. En este título se repetían muchas disposiciones contenidas en el Código Civil referidas al aspecto funcional de la profesión.

El artículo 188 planteó nuevamente el problema de si el escribano tenía que hacer personalmente o no la escritura, y estableció al respecto: “Las escrituras públicas deben ser extendidas por el escribano en el registro”. Nótese que esta ley está cronológicamente situada entre el Código Civil y la reforma que mencionaremos del año 1913, que modificó esta disposición.

El artículo 204 disponía la obligatoriedad de utilizar tinta negra, tema que se seguiría analizando hasta hace pocos años –sin embargo, lo que más se discutiría es si se podían usar bolígrafos; es decir, más el instrumento usado por su seguridad que el color de la tinta–.

Los títulos de escribano eran otorgados por la Cámara Civil mediante diplomas que expedía a los candidatos que aprobaban el examen. Así rigió la función notarial desde el año 1881 hasta el año 1947, con reformas parciales en los años 1886, 1897 y 1910.

Es de hacer notar que, excepto por las reformas de 1897 y 1910, estas leyes de 1881 y 1886 se mantuvieron vigentes por más de sesenta años.

Muchos procedimientos y especificaciones de la ley se mantuvieron hasta hace pocos años, como el uso de la tinta negra. No fueron exigidos por leyes posteriores, pero tampoco hubo una resolución que las dejara sin efecto.

Luego de la entrada en vigencia de estas leyes, se crea el Archivo General de los Tribunales, a cargo de un escribano, cuya función consiste en archivar todos los protocolos de las escribanías. También se encarga de archivar los expedientes existentes en los juzgados y las secretarías judiciales.

Hoy, la guarda de las escrituras notariales está a cargo del Colegio de Escribanos.

6. Ley 3547 (1897)

La Ley 1893 fue reformada el 4 de octubre de 1897 por la Ley 3547, que suprimió la división de los escribanos en civiles y de comercio.

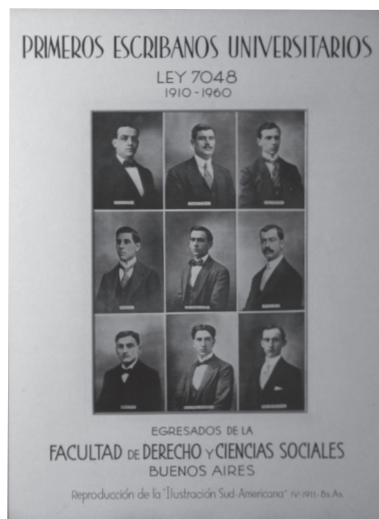
7. Otro decreto conflictivo del Poder Ejecutivo (1909)

En el mes de junio de 1909, durante la presidencia de Figueroa Alcorta, se dictó un decreto que dispuso que los registros se otorgarían por sorteo. Fue derogado en mayo de 1913, durante la presidencia de Roque Sáenz Peña, estableciéndose:

Que la provisión de cargos públicos debe hacerse según los méritos e idoneidad de los candidatos [...] Que no es razonable someter a un procedimiento extraño [...] la designación de los funcionarios a quienes la ley confía la delicada misión de dar fe de los actos y contratos en que intervienen.

8. Ley 7048 (1910)

El 4 de agosto de 1910, se sancionó la Ley 7048, primera ley nacional que exigió un título universitario para acceder a la función notarial. Esta ley constituyó un avance frente a la situación anterior, pero con un defecto que traería problemas con los años: tenía solo dos artículos. El primero disponía que el título de escribano sería



otorgado por las universidades nacionales de conformidad con los programas que ellas mismas establecieron, y el segundo derogó algunos artículos de la ley anterior.

La ley dejó que las universidades determinaran el plan de estudios, y estas, en lugar de exigir el máximo título académico en la carrera de Derecho, establecieron un sistema que exigía un poco más de la mitad de las materias que correspondían a dicha carrera. No tuvieron en cuenta que los países que avanzan son los que aumentan sus exigencias de responsabilidad y conocimientos, los que exigen mayores requisitos éticos, cualidades y capacidades para acceder a determinadas funciones. Hasta el año 1910, solo se requería para ser escribano rendir un examen ante las Cámaras Civiles y acreditar una práctica profesional.

Esta ley no derogó ni modificó el artículo 153 de la 1893, que establecía una práctica previa de tres años en una escribanía de registro, pero hubo otras provincias no alcanzadas, que concedieron registros a escribanos recién graduados sin práctica previa.

Con este descontrol, el número de diplomas de escribanos se fue multiplicando y se intentó imponer en todo el país el libre desempeño de la profesión notarial, sin tener en cuenta que el libre ejercicio traería como consecuencia el deterioro del valor probatorio del instrumento público.

La primera universidad que incorporó la llamada Escuela de Notariado a los planes de estudio fue la de Buenos Aires, que organizó una nueva carrera, llamada de Notariado, con un plan muy básico de estudios. Posteriormente, otras universidades hicieron lo mismo.

Esta ley también trajo otro problema, porque había un grupo de escribanos con título que interpretaba que la mera obtención del título universitario daba derecho a

ejercer la función. Sin embargo, ello no fue así; el diploma universitario les permitía postularse, pero la función debía ser conferida por el Poder Ejecutivo.

Tampoco derogó la exigencia de la práctica para el título de escribano. Quienes sostenían que con el mero título universitario se tenía derecho a ser escribano de registro olvidaron que el artículo 179 de la ley 1893 establecía:

Los escribanos de registro serán nombrados y removidos por el Presidente de la República y previo informe de las cámaras de lo civil y comercial, según corresponda, sobre sus aptitudes y conductas.²⁵

En realidad, el título de escribano no habilitaba para ejercer como escribano de registro –los títulos de abogado, médico, ingeniero, etc. habilitan para ejercer la profesión, mientras que este título de escribano solo habilita para poder optar por el ejercicio de la notaría–. Se requiere, además, la designación por parte del Poder Ejecutivo, pasar exámenes, cumplir con una práctica. El título es solo uno de los requisitos a cumplir.

La función pública no es un cargo que pueda decidir una universidad. Lo mismo sucedería si un abogado exigiera que por tener el título universitario se lo nombrara juez. Es importante tener en cuenta que el notariado es una función con límites territoriales y jurisdicción.

El escribano no puede establecerse en cualquier lugar, ni trasladarse, ni abrir representaciones o sucursales. Tampoco puede ejercer su profesión en varias provincias simultáneamente, ni tiene la posibilidad de matricularse en distintas jurisdicciones. Por otra parte, su profesión tiene limitaciones especiales, no puede trabajar en relación de dependencia ni ejercer el comercio.

Posteriormente, y a pesar de que la Ley 7048 tenía su ámbito de aplicación solo en la Capital Federal, se pretendió equiparar todos los diplomas de origen provincial,

25. Según Negri, la Facultad de Derecho de Buenos Aires expidió en esos veintidós años no menos de 1500 diplomas de escribano. Esa carrera estaba al principio eximida del requisito de examen de ingreso.

dándoles validez para todo el territorio nacional. No lo consiguieron. La ley fue promulgada por el Congreso, pero fue vetada en 1935 por el Poder Ejecutivo.²⁶

Años después se suprimió esta carrera de escribano en la Universidad de Buenos Aires. De esta manera, el problema se terminó.

Durante años, muchos notarios actuaron sin ser profesionales del derecho, porque el título no era un requisito. Hemos visto muchas de las escrituras que hicieron, así como los artículos que escribían en la *Revista del Notariado*, que reflejaban su forma de actuar.

Supieron organizarse y fueron dignos y capaces. Esta aclaración es importante para no subestimar su obra. Era otro país, otro mundo, otras circunstancias, y en ellas actuaron como debían actuar.

El problema de los escribanos con carrera pero sin función duró muchos años. A raíz de esto, en algunas provincias, tuvieron durante un tiempo el ejercicio libre de la profesión (concretamente, en Mendoza, entre 1992 y 2004, y hoy el número de escribanos es superior al que conviene²⁷).

En 1918 se formó el Círculo de Escribanos Universitarios. Tenía una revista y presentó un proyecto a la Cámara de Diputados para reformar las leyes notariales.

Se pretendía que el título universitario generara un derecho al registro. El Círculo denominó el proyecto “La profesión libre de escribano universitario”. Citó como antecedente la situación imperante en Estados Unidos e Inglaterra, con regímenes y sistemas que nada tienen que ver con el nuestro.²⁸ Derogaba también el sistema de adscripciones establecido en la ley vigente. El proyecto terminó en nada.

26. NEGRI, José A., ob. cit. (cfr. nota 23).

27. Ver informe del presidente del Colegio de Mendoza publicado en *Noticias del Consejo Federal del Notariado Argentino*, Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, n° 42, 2011, p. 22.

28. Algunas leyes argentinas establecieron la existencia de un escribano cada diez mil habitantes. En Estados Unidos, los escribanos, que no son profesionales de derecho, son hoy cerca de 5.000.000, un promedio de un escribano cada setenta habitantes. Muchos trabajan en relación de dependencia, y la mayoría lo tienen como segundo o tercer trabajo, como algo extra que ejercen de tiempo en tiempo.

Finalmente, en 1927 el Círculo se fusionó con el Colegio Nacional de Escribanos y desapareció.²⁹

El título habilitante y el cargo de escribano son dos cosas distintas. Parece increíble que esta situación se hubiera presentado, pero así fue y luego desapareció. Es importante saberlo y no olvidarlo; para decidir hacia dónde vamos, ayuda saber de dónde venimos.

9. Leyes 9151 (1913) y 11846 (1934)

Modificaron disposiciones del Código Civil con respecto a las escrituras públicas. La primera suprimió la necesidad de que el notario escribiera personalmente la escritura, y la segunda se refería a la protocolización de documentos.

10. La primera ley orgánica del notariado (1943)

En el Primer Congreso Notarial Argentino, celebrado en Buenos Aires en julio de 1917, se aprobó un proyecto sobre lo que debía contener una ley orgánica para el notariado. La primera ley orgánica que hubo en el país fue sancionada en 1943 en la provincia de Buenos Aires, bajo el número 5015.

Esta ley independizó la organización del notariado de la del Poder Judicial. Tuvo entre otras virtudes la de incorporar la autonomía en materia de gobierno y disciplina, que quedaron a cargo de un juez notarial y un tribunal notarial, integrado por escribanos y el Colegio.

De acuerdo con esta ley, el tribunal notarial se conformaría por el juez notarial y seis escribanos del Colegio como vocales. Para ser juez notarial se requería haber

29. Se puede acceder al texto del proyecto en la biblioteca del Colegio: *Revista del Círculo de Escribanos Universitarios*, n° 2, 1918.

estado cinco años al frente de un registro de contratos o adscripto a él. Este hecho es importante, los notarios pasaban a ser juzgados en su desempeño por un juez que conocía la profesión y su ejercicio. Además, los escribanos de registro no podían ser separados de su cargo mientras durara su buena conducta.

El artículo 58 establecía que la Suprema Corte formaría en la primera quincena de diciembre de cada año una lista de treinta escribanos de registro a los efectos de constituir este tribunal. Ese cargo era ad honórem y los escribanos no podían renunciarlo o excusarse, excepto que residiesen a más de cien kilómetros de la capital de la provincia. La renuncia o excusa eran consideradas faltas graves.

La ley además establecía las atribuciones del Colegio de Escribanos y la existencia de un cuerpo de inspectores. Tenía algunos inconvenientes que, no obstante, se fueron solucionando: por ejemplo, obligaba al encadenamiento de las escrituras, o sea, que luego de las firmas se comenzara con la siguiente escritura en la misma foja si había espacio para hacerlo (art. 45).

Esto se suprimió con una ley en el año 1959, que traía una serie de definiciones importantes; por ejemplo, establecía:

Los escribanos públicos o notarios son profesionales del derecho, funcionarios públicos depositarios de la fe pública notarial. Como profesionales del derecho, asesorarán a las partes intervinientes en cualquier clase de negocio jurídico, darán su consejo y ejercerán su ministerio de conciliación alitigiosa.

Asimismo, su artículo 40 suprimía las escrituras “encadenadas”.

11. Ley 12990 (1947)

11.1. *Antecedentes. El legado de Negri*

No podemos comentar esta ley sin rescatar la figura del escribano José Adrián Negri. Consejero y presidente del Colegio, Negri tuvo un rol fundamental en la elaboración



*Negri en las III Jornadas Notariales Argentinas
(Mendoza, 1946)*



*Negri recibe la Cruz de Honor de San Raimundo Peñafort,
de manos de Rafael Núñez Lagos
(Madrid, 1947)*

del Anteproyecto de Ley Notarial de 1934, que constituyó la base de la Ley 12990, y en todo el proceso que, doce años después, culminó con su sanción.

Negri, además, fue el impulsor de un notariado con proyección internacional. Organizó el Primer Congreso Internacional del Notariado celebrado en 1948, en la Ciudad de Buenos Aires, y su figura fue determinante para la creación de la Unión Internacional del Notariado Latino. También ejerció la presidencia del Círculo de Escribanos Universitarios y fue director de la *Revista del Notariado*.

11.2. La importancia de esta ley

Los redactores del proyecto estaban convencidos de la necesidad del título de abogado para ejercer la profesión notarial.

En el artículo 1, establecieron los requisitos para ser escribano; en el punto c) se exigía

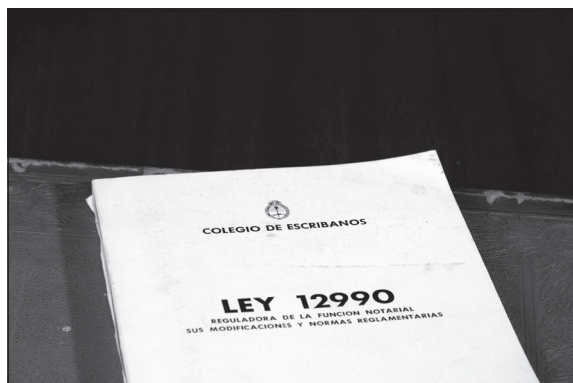
... título de abogado o de escribano expedido por una universidad nacional. Los títulos de escribanos expedidos después de los tres años de promulgada esta ley no habilitarán para el ejercicio del notariado.

El artículo 8, punto d), establecía: “Los abogados que optaren por el ejercicio del notariado deberán comprobar haber cumplido un año de práctica efectiva”.

A su vez, el proyecto traía la posibilidad de tener un solo escribano adscripto (art. 54) y lo obligaba a concursar en las oposiciones (art. 55, pto. c), estableciendo que debía “haber obtenido en cualquiera de los concursos realizados para la provisión de registros, anteriores a su designación, la mención de accésit”.

La Ley 12990 reguló la función del notariado de la Capital Federal hasta la sanción de la Ley 404 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fue una ley de avanzada y la base del notariado actual. Hay un antes y un después de esta ley.

Creó un colegio diferenciado en cuanto a sus atribuciones de control con respecto a los demás colegios profesionales. Antes, el Colegio era una simple asociación de



*Ley 12990. Edición especial del Colegio
con normas modificatorias y reglamentarias
(1986)*

derecho privado que carecía de autoridad legal, subsistía con las cuotas de sus socios y muchos de los escribanos no estaban asociados. Sus sanciones eran solo de orden moral (pese a esto, el Colegio se movía con cierta libertad, gracias a su prestigio).

Con la sanción de esta ley y su modificatoria, la 14054 (1951), la antigua asociación civil se transformó en una institución pública, a la cual se le atribuyó el gobierno y la disciplina del notariado.

Abrimos un paréntesis para destacar un caso de intervención del Colegio. Pese a que antes de la Ley 12990 no era obligatorio ser miembro del Colegio, los colegios no dejaban sin apoyo a los escribanos, incluso aunque no pertenecieran al mismo:

En la nota editorial del n° 474-475 –el característico número doble del verano–, el director de la *Revista*, José Negri, expone un caso aleccionador sucedido en el interior del país. Un escribano con casi cincuenta años de ejercicio de la profesión se ve envuelto en un proceso criminal y es detenido. La prensa local hace un escándalo y cuestiona su honor. El escribano en cuestión confía en que la justicia lo absolverá, pero, ya entonces, la justicia argentina es lenta. Desesperado, el escribano se vuelve hacia la única institución que puede defenderlo: el Colegio de Escribanos, que, en forma inmediata, designa a dos de sus socios para que estudien el caso. Lo hacen con la máxima brevedad posible y concluyen que el colega es inocente; el Colegio hace suya la conclusión y sale a defenderlo en público. Andado un buen tiempo, la justicia llega al mismo resultado, cuando el honor y buen nombre del escribano ya han sido restaurados. Lo interesante es que el colega imputado ¡no es socio del Colegio! Como especula el editorial, tal vez haya pensado que [...] “no servía para nada”, o le haya parecido excesiva la cuota social, o en algún momento haya estado en desacuerdo con una posición adoptada por las circunstanciales autoridades del Colegio, sin pensar que el Colegio es [...] de todos los notarios y que algún día podrá necesitarlo, como efectivamente habrá de suceder.³⁰

30. SCARSO JAPAZE, J. Eduardo, “Las huellas de un país y una profesión en cambio. La Revista del Notariado en la década del 40” [1ª parte], en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 907, 2012, pp. 257-300.

Cerramos el paréntesis y volvemos sobre la Ley 12990.

- El artículo 5 determinaba que el Colegio de Escribanos llevaría la matrícula profesional e inscribiría allí a los que acreditaran hallarse en las condiciones requeridas. El artículo 14 establecía que los escribanos no podrían ausentarse del lugar de su domicilio por más de ocho días sin autorización del Colegio.
- El artículo 26 disponía que el Colegio actuaría como árbitro en todas las cuestiones que se suscitaran entre titular y adscripto, y que sus fallos serían inapelables.
- El artículo 32 establecía que la responsabilidad profesional sería competencia del Tribunal de Superintendencia y el Colegio.
- El artículo 34 disponía que toda acción que se suscitara contra un escribano, fuera en el orden personal o por razón de sus funciones profesionales, debería darse a conocimiento del Colegio, para que este adoptara o aconsejara las medidas que considerara oportunas. A tal efecto, los jueces, de oficio o a pedido de partes, habrían de notificar al Colegio toda acción intentada contra un escribano, dentro de los diez días de iniciada.
- El artículo 35 establecía que el gobierno y disciplina del notariado correspondían al Tribunal de Superintendencia y al Colegio.

Hay dos artículos más sobre este último tema. Nos referimos al 42 y el 43.

- El artículo 42 establecía que la intervención fiscal en los asuntos que se tramitaran en el Tribunal de Superintendencia estarían a cargo del Colegio.
- El artículo 43 disponía que, sin perjuicio de la jurisdicción concedida al Tribunal de Superintendencia, la dirección y vigilancia inmediata de los escribanos de la Capital Federal y territorios nacionales, así como todo lo relativo a la aplicación de la ley, le correspondería al Colegio.

La colegiación se regía por el estatuto del Colegio; en las asambleas podían participar con voz y voto solamente los escribanos colegiados. A partir de esta ley, el notariado tuvo colegiación obligatoria, y el Colegio, la obligación de control.

La Ley 12990 fijó en quinientos el número de registros para la Capital (art. 18). Todos los escribanos de Capital que ejercimos nuestra profesión con anterioridad al año 2000 nos regíamos por esta ley.

12. Ley 15895 (1961)

Modificó artículos del Código Civil que se referían a las escrituras públicas (arts. 1001, 1003 y 1004). Estableció que no hacía falta la concurrencia y firma de dos testigos para todas las escrituras públicas; mantuvo el requisito para casos determinados.

13. Ley 21212 (1975)

Esta ley facultó al Poder Ejecutivo a crear en la Capital Federal, por única vez, setecientos registros notariales, a ser provistos de conformidad con un concurso. El número de registros que se crearon fue muy grande, pero respondía a una situación que llevaba muchos años sin solución. El último registro existente a esa fecha llevaba el número 590, o sea, se creaban más registros de los que había. La ley estableció que los nuevos registros tendrían una numeración correlativa, hasta el número 1290.

En esos años había un gran número de escribanos de la provincia de Buenos Aires con sus oficinas en la Capital Federal y se suponía que alguno de ellos firmaba escrituras aquí, como si estuviera dentro de su jurisdicción. También utilizaban chapas o carteles en sus oficinas en los que se establecía que había una escribanía, cuando el que la atendía era un escribano de otra jurisdicción.

Para algunos, el origen del problema venía desde la cesión del territorio que hizo la provincia de Buenos Aires para convertir a la ciudad en la capital del país. Para otros, este argumento no era aceptable, pues –sostenían– aunque ese hubiera sido el origen, no servía de excusa después de tantos años. De cualquier manera, tuviera quien tuviere la razón, la situación existía y el tiempo transcurría sin encontrarse una solución.

Una vez que se federalizó la capital, los escribanos que actuaban allí dejaron de ser escribanos de la provincia, aunque su designación originaria emanara de ella, y muchos pasaron a ser reconocidos como escribanos con sede y competencia en la capital. Posteriormente, una legislación provincial impuso la protocolización notarial de las escrituras referentes a inmuebles ubicados en la provincia que habían sido autorizadas fuera de su territorio. A raíz de esto, algunos profesionales que vivían en la Capital Federal obtuvieron registros en la provincia y, aparentemente, empezaron a coexistir en un mismo domicilio escribanos de Capital y escribanos de la provincia. En el protocolo del escribano de la provincia se asentaban las operaciones sobre bienes inmuebles situados en esa demarcación y con esto se evitaba la protocolización.

En la década del 40, por decisión de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, se estableció un régimen como el que actualmente tenemos. Los escribanos de provincia podían hacer escrituras sobre inmuebles de la Capital Federal y a la inversa, pero el escribano debía firmar las escrituras en su jurisdicción.

Había una cantidad importante de escribanos de lugares vecinos a la Capital que tenían su domicilio profesional en su jurisdicción y oficinas aquí. La creación de estos registros fue el producto de una serie de debates y asambleas, aunque hubo muchos escribanos de la Capital que no estuvieron de acuerdo. De cualquier manera, esta ley terminó con un problema que se arrastraba en el tiempo, que desgastaba a todos y a la profesión misma. Con la creación de los setecientos registros el problema se terminó. Muchos de ellos fueron recibidos por escribanos de la provincia y otros por adscriptos de escribanías de la Capital Federal.

El artículo 4 de la ley establecía que “los registros creados por esta ley no tendrán adscripciones”. Se exceptuaban dos casos: a) cuando los titulares propusieran un adscripto en el plazo de doce meses a contar desde la fecha de su designación, exclusivamente entre los concursantes que no hubieran obtenido registro; b) a solicitud de los adscriptos de los registros de la provincia de Buenos Aires cuyos titulares habían obtenido los nuevos registros. Los adscriptos sucederían al titular del registro en caso de muerte, incapacidad total, renuncia o destitución.

14. Ley 22171 (1980)

Luego se promulgó una ley en la que se establecieron precisiones sobre los escribanos y los actos que debían y podían realizar y sobre la organización del Colegio. Creó un fondo de garantía, que se constituiría con el aporte de los escribanos de registro, titulares, adscriptos e interinos, y respondería por las obligaciones de los escribanos en forma subsidiaria.

La ley también estableció lo siguiente:

El Colegio de Escribanos será dirigido por un Consejo Directivo, constituido de acuerdo con las siguientes bases: a) estará compuesto por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un secretario de actas, dos prosecretarios, un tesorero, un protesorero, diez vocales titulares, cinco suplentes; b) para ser electo presidente o vicepresidente se requerirá una antigüedad en la colegiación no menor de diez años y de cinco años para los demás cargos del Consejo Directivo; c) serán elegidos por votación directa, secreta y obligatoria, salvo impedimento debidamente justificado, por los escribanos colegiados, a simple pluralidad de votos, designándose autoridades por dos años y renovándose el Consejo Directivo por mitades cada año, pudiendo sus miembros ser reelectos por un período consecutivo; d) los cargos del Consejo Directivo serán ad honórem y obligatorios para todos los escribanos, salvo impedimento debidamente justificado o en el caso de reelección.

15. Ley 22722 (1983)

Estableció que los registros creados por la Ley 21212 no cubiertos quedaran automáticamente cancelados, salvo que se encontraran en trámite.

Artículo 1. Sustitúyese el art. 4 de la Ley 21.212 por el siguiente: “Art. 4º. Cada escribano regente de un registro creado por esta ley podrá tener solamente un escribano adscripto, el que será designado y removido de acuerdo al procedimiento establecido por

la Ley 12.990. Producida la vacancia del registro, éste quedará en igualdad de condiciones respecto de los demás registros de la jurisdicción, debiendo su titularidad y adscripción regirse también por la citada ley”.

Esto es algo que ahora no parece tan importante, pero lo fue. Los escribanos más antiguos sabemos que era un problema que preocupaba. Con los años los problemas se minimizan, se diluyen, lo que no sucede al momento de tomar la resolución. Los toreros tienen un dicho para estas situaciones: “Hasta que el rabo pase, toda la vida es toro”. Hoy dudamos sobre si vale la pena explicarlo, ya que es un asunto terminado. Lo tratamos, no obstante, porque es algo que consideramos que no debe ignorarse en una historia del Colegio.

Es importante señalar que gracias a esta ley ingresaron a nuestro Colegio escribanos muy valiosos, comprometidos con el notariado; muchos de ellos ya eran destacados en la provincia de Buenos Aires.

16. Decreto 2284/1991

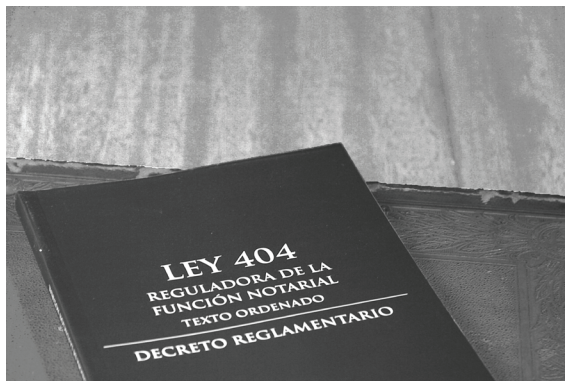
Este decreto y la Resolución 1104/1991 del Ministerio de Justicia sobre Registros Notariales establecieron que toda persona con título habilitante para el ejercicio del notariado podía obtener la titularidad de un registro notarial luego de aprobar una evaluación de idoneidad (reglamentada en la resolución).

Con este decreto se suprimió el número limitado de registros.

17. Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires (2000)

La Ley Orgánica Notarial 404 fue sancionada por la Legislatura Porteña el 15 de junio de 2000. Es la norma que regula actualmente el ejercicio de la función notarial y la profesión de escribano en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Su origen

*Ley Orgánica Notarial 404,
texto ordenado y reglamentación.
Edición del Colegio (2012)*



puede rastrearse en la reforma de la Constitución Nacional del año 1994, que incorporó la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al mapa federal (art. 129).

Es la norma que nos transformó de escribanos nacionales en escribanos de la Ciudad.

Entre otras cosas, contiene todos los requisitos que pide la Unión Internacional del Notariado para ejercer como notario. Además trajo mejoras a la Ley 12990, especialmente en temas eminentemente prácticos.

Algunas de las exigencias establecidas en la Ley 404 para el ejercicio de la función son:

- Título en la carrera profesional de abogado.
- Colegiación obligatoria (solo pueden matricularse los que tengan la titularidad de un registro o quienes se hallen en condiciones de ser designados adscriptos).
- Ser argentino nativo o naturalizado con no menos de diez años de naturalización.
- Antecedentes intachables de conducta y moralidad.
- Aprobar estrictos exámenes de oposición.
- Capacitación permanente.

La norma también establece algunas otras cuestiones de relevancia:

- La libre elección del notario por las partes.
- Competencia material y territorial.
- El notario es nombrado de por vida y no por intervalos de tiempo.
- Cada titular puede tener hasta dos adscriptos.
- Mejora notablemente el sistema de escribanos subrogantes.
- Determina una serie de incapacidades o restricciones para el ejercicio de la profesión y una lista de incompatibilidades.

Además, introduce en su marco legislativo el Registro de Actos de Última Voluntad de la Ciudad de Buenos Aires, a cargo del Colegio, con carácter de continuador del Registro de Testamentos que había sido creado por resolución del Consejo Directivo en 1965.

18. Ley 26140 (2006)

Se modificaron los artículos 1001 y 1002 del Código Civil.

19. Ley 3933 de la Ciudad de Buenos Aires (2011)

Esta norma introduce modificaciones a la Ley 404 respecto del ingreso a la función y simplifica el ejercicio de la profesión.

A partir de su sanción, se exige una capacitación práctica previa a la participación en un concurso de oposición y antecedentes para el ingreso a la función. Se agregan a los requisitos vigentes que el aspirante que no se encuentre ejerciendo la función como adscripto asista a un curso de capacitación con una duración de un año lectivo, que dictará el Colegio en forma gratuita, y que apruebe un examen final de práctica o que realice una pasantía profesional de por lo menos dos años en una escribanía

(lo que es controlado por el Colegio, por medio de sus inspectores). Asimismo, esta norma sumó al plexo normativo de la Ley 404 el Registro de Actos de Autoprotección, institución que había sido creada por resolución del Consejo Directivo del Colegio en 2009.

20. La importancia de la sanción del Código Civil para nuestra profesión

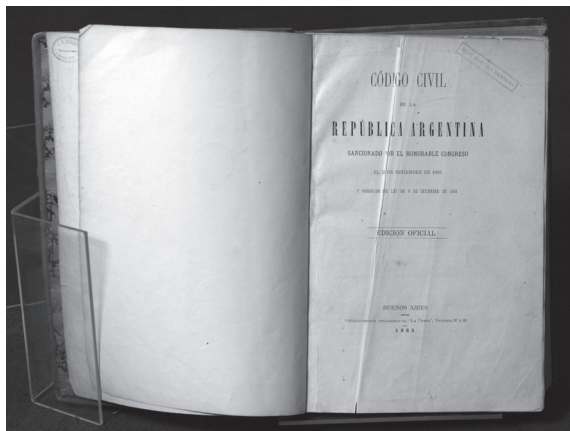
Nombramos estas leyes porque fueron las que con el tiempo establecieron el ejercicio profesional del notariado, pero no hay que olvidar que la primera ley que marcó el futuro del notariado fue el Código Civil, sancionado en 1869 y vigente a partir del 1 de enero de 1871.

En el año 1870 solo había cuarenta y nueve registros en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad, que constituían en conjunto una sola jurisdicción.

Este Código tuvo una notable incidencia y contribuyó a la unificación de los procedimientos notariales en todo el país. Exigía determinadas condiciones sobre la forma de los documentos y determinaba aquellos que obligatoriamente debían ser confeccionados por escritura pública. Trajo la jurisdicción territorial, las limitaciones, la anulabilidad, la plena fe.

Asimismo, cabe destacar que estableció que solo son escrituras públicas las otorgadas por “escribanos públicos o por otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones” (art. 997), así como la exigencia de que las escrituras sean hechas en el libro de registros y la fe de conocimiento.

Las disposiciones del Código fueron para nosotros mucho más importantes que lo que podrían ser en otro país. En ese momento no existía ninguna ley orgánica para el notariado y los escribanos actuaban en base a la legislación colonial, reformada por algunas leyes y decretos locales. El Código fijó bases precisas para la actuación en toda la República, y sus disposiciones unificaron procedimientos y criterios.



*Código Civil de Vélez Sársfield, edición oficial de 1883
(Museo Notarial Argentino)*

21. Vélez Sársfield, sobre la profesión de escribano

Vélez tenía muy en cuenta y valoraba a los escribanos. En la sesión del 7 de octubre de 1826 se trató un proyecto de decreto de la Comisión de Peticiones, pidiendo venia de edad para desempeñar el cargo de escribano: “Ocurra al Ejecutivo Nacional, a quien se faculta para la pretendida habilitación si la juzga conveniente”. Se trataba de un joven que pedía ser nombrado escribano sin tener la edad requerida. Puesto a discusión, el decreto fue desechado, sancionándose por la votación practicada el “no ha lugar”. Vélez Sársfield, que intervino en la discusión, pronunció las siguientes palabras, reveladoras de su concepto de la función del escribano público:

Yo creo que ese joven es muy apto para ser escribano; pero el Congreso en sus resoluciones, siempre que van dirigidas al servicio de la causa pública, debe olvidar las personas y dirigirse por principios más generales. Yo, á un joven que no tuviese la edad que previene la ley, pero que manifestase disposición y aptitud para el desempeño de una administración de bienes ó de otro cargo, pudiera ser que le habilitara; pero no para este caso de ser escribano. La razón es esta: las leyes han puesto mil prevenciones á los es-

cribanos, y para desempeñar bien este destino, no bastan unos conocimientos medianos; exige tal honradez que estoy por decir que es poco común, pues hay en el más medios de portarse mal que en cualquiera otro [...] Así es que debe exigirse más. Las leyes les ponen mil obligaciones á los escribanos [...] Ya sé que el examen se exige en todas partes; pero bien saben los señores representantes lo que importa un examen, y que jamás se puede examinar al escribano en aquello que interesa más, que es ser honrado. Digo, pues, que habiendo dejado este blanco la ley para que pueda ser escribano, no tal vez con aquellos principios principales que deben formar un escribano, al menos la ley debe ser constante en que ellos tengan siempre aquellas calidades que ella les ha exigido, cual es la edad. Así estoy por el decreto que ha propuesto el señor diputado de Corrientes.³¹

Por otra parte, al final del Capítulo VII del Código Civil (“De la extinción de las hipotecas”), como nota al artículo 3198, Vélez resaltó: “En algunas naciones, como en Francia [...] la inscripción de los títulos se pone a cargo de un oficial público”; y más adelante dijo: “El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan queda al interés individual siempre vigilante, auxiliado como lo es en los casos necesarios por los hombres de la profesión”.

22. El número de registros

Desde ese momento hasta la actualidad, se fueron creando nuevos registros notariales. A continuación, se presenta una lista que compara el número total de registros a lo largo de los años.

- En 1852: 9.
- En 1870: 49.
- En 1894: 66 (ya se había producido la separación de la Ciudad y la provincia).
- En 1900: 104.

31. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 518, 1944, p. 1125.

- En 1907: 109.
- En 1920: 152.
- En 1921: 164.
- En 1932: 274.
- En 1950: 333.
- En 1959: 578.
- Entre 1963 y 1977: no se crearon registros nuevos.
- En 1980: 1194.
- En agosto 2001: 1598 (con 317 adscriptos. Como consecuencia de una ley del año 1975, entre los años 1992 y 2000, se crearon 654 registros).
- En julio 2006: 1686 (con 242 adscriptos. Elegimos este año por ser el 140 aniversario del Colegio).

En el lapso tomado, 299 registros caducaron por distintas leyes (han sido eliminados del total).

23. La institución del adscripto

Son varios los autores que consideran la institución del adscripto como originaria de nuestro país.³² Los autorizó la Ley 1144 y la 1893 (un solo adscripto).

El Anteproyecto de 1934 del Colegio de Escribanos disponía que, para suceder al titular fallecido, el adscripto tenía que tener una antigüedad mayor de cinco años en el ejercicio de la función dentro del mismo registro.

32. Varios autores coinciden que la de los adscriptos es una institución argentina. Ver NEGRI, José A., ob. cit. (cfr. nota 2), p. 170; BERNARD, Tomás D., *Escribanos adscriptos, una institución argentina*, Buenos Aires, Librería Jurídica Valerio Abeledo (biblioteca del Colegio). Este libro muestra una estadística interesante: en la Capital Federal, sobre 400 registros existentes en 1953, había 215 escribanos adscriptos, pero solo 19 registros tenían dos adscriptos; en la provincia de Buenos Aires, en 1952, sobre 1313 registros había solo 152 adscripciones.

Por su parte, la Ley 12990 establecía: “Cada escribano regente de registro podrá tener hasta dos escribanos adscriptos” (art. 21). Esto lo mantiene la Ley 404 de la Ciudad de Buenos Aires.

24. El decálogo del Colegio

Como señalamos, el Primer Congreso Notarial Argentino se realizó en 1917. Se decidió en esa oportunidad organizar el Segundo Congreso en Córdoba y habrían de pasar veintisiete años hasta que se llevara a cabo.

En 1944 se celebró en Córdoba la Primera Jornada Notarial Argentina. Era presidente del Colegio José Negri, quien dio a conocer allí su decálogo de los colegios notariales. En 1957 se funda el Consejo Federal del Notariado Argentino. Lo notable es que cuando lo redactó, todavía éramos una simple asociación de derecho privado.³³

Decálogo de la función de los colegios notariales

I) Gestionar de los poderes públicos las leyes, decretos, reglamentos, resoluciones o acordadas que concedan al notariado una organización sana, estable y criteriosa, que asegure la perfecta estabilidad de la institución, sea en el momento actual o en tiempo futuro.

II) Vigilar constantemente esa constitución institucional, para evitar que la caprichosa interpretación de hoy, aparentemente anodina, pueda representar el primer síntoma de descomposición.

III) Cumplir y exigir el cumplimiento, sin la menor complacencia, sin asomo de tolerancia y con absoluta prescindencia de personas o intereses, de los principios fundamentales de la organización notarial que son la única garantía de

33. Ver IGHINA, Carlos A., en *Noticias del Consejo Federal del Notariado Argentino*, Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, n° 53, 2014, p. 21.

estabilidad, de su gradual mejoramiento y de su perdurabilidad. La pequeña concesión de hoy puede convertirse en el funesto precedente de mañana.

IV) Difundir el conocimiento de la historia y de la filosofía del notariado, como el mejor medio de evitar las improvisaciones y los atentados institucionales.

V) Difundir incesantemente la cultura jurídico-notarial y aun la cultura general entre los escribanos, procurando por ese camino elevar su nivel espiritual y su capacidad técnica.

VI) Asesorar a los poderes públicos en materia notarial para contribuir a la mayor eficacia y corrección de la función, a la mayor celeridad de los trámites, a la mayor exactitud en los actos, a la mayor unidad en los procedimientos, a la mayor equidad en las interpretaciones.

VII) Mantener, sostener y exigir el estricto cumplimiento de las normas de ética profesional; e imponer a propios y extraños el más alto respeto a la función notarial y a la institución misma.

VIII) Mantener y acrecentar en su más alta expresión la cordialidad entre los colegas, resolver sus dificultades con amplio espíritu de cuerpo y castigar con serena y cumplida justicia, con humana comprensión, pero sin asomo de cobardía o complacencia, las faltas o incorrecciones dignas de sanción.

IX) Vigilar el estricto cumplimiento por parte de los escribanos de las disposiciones legales o reglamentarias que rigen el ejercicio de la profesión, procurar que sean subsanadas sin escándalo las pequeñas e involuntarias omisiones o irregularidades, y castigar sin contemplaciones las incorrecciones graves cuya omisión afecta necesariamente el buen nombre del cuerpo.

X) Ejercer la representación gremial, defendiendo a los escribanos en sus derechos e intereses comunes.

CAPÍTULO V

La función notarial en la Ciudad de Buenos Aires

1. El acceso

Aparte de los demás requisitos que establece la ley, el acceso a la función notarial (como titular de un registro notarial o como adscripto) requiere el cumplimiento de varios requisitos previos; entre ellos, aprobar un examen de conocimientos, que consiste en una prueba escrita y una prueba oral.

Para acceder a la titularidad de un registro notarial, la nota mínima que se debe obtener en ambos exámenes es de siete puntos, y cinco para ser adscripto. Pero los números son relativos, no indican nada; lo que está comprobado es que para superar estos exámenes hay que estudiar mucho. El nombramiento lo hace el Poder Ejecutivo de la Ciudad.

La prueba es tomada y juzgada por un jurado integrado por un miembro del Tribunal de Superintendencia del Notariado, quien lo preside; un profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires; un miembro de número de la Academia Nacional del Notariado; un representante del Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires; y un escribano en ejercicio del notariado, nominado por el Colegio de Escribanos. El jurado no puede ser recusado y actúa con no menos de cuatro de sus integrantes; en todos los casos se pronuncia por mayoría de votos, que se computan a razón de uno por cada institución. La calificación otorgada por el jurado es inapelable.

Para pasar a la instancia del examen oral, el aspirante debe obtener al menos cinco puntos en el examen escrito. Con excepción de los que ya son adscriptos, los aspirantes a concursar por un registro deben asistir a un curso de práctica notarial que dicta el Colegio durante el transcurso de un año lectivo, o realizar una práctica profesional de por lo menos dos años de duración en una notaría de esta ciudad. Los inspectores del Colegio verifican que el aspirante cumpla con este requisito. En ambos casos deben aprobar un examen con no menos de seis puntos.

Los escribanos que tengan más de siete años como adscriptos en la demarcación y cumplan además con determinadas condiciones (art. 35 Ley 404) podrán eximirse de rendir las pruebas escrita y oral.

Se realizan dos exámenes por año: uno en el mes de abril, al que se pueden presentar todos los que concursan para titular o para adscripto (la instancia oral se realiza en el mes de octubre); otro en octubre, destinado únicamente a aquellos que se postulan para ser adscriptos (el examen oral para quienes superan esta instancia se realiza en el mes de abril del año siguiente).

Como lo establece la ley, los examinados deben tener título universitario de abogado.

En el concurso que se llevó a cabo el 30 de abril de 2015 se anotaron 388 postulantes. El examen escrito se tomó en el edificio de la calle Chorroarín 751, donde funciona una de las sedes del Archivo de Protocolos Notariales de nuestro Colegio.

Cada concursante dispone de una computadora, proporcionada por el Colegio, y recibe un sobre cerrado con el tema del examen, previamente sorteado en forma pública (de entre 5 temas previamente seleccionados por el jurado el día anterior, de un total de 14).

Una vez realizado el examen, los jurados reciben del que propuso ese tema para el examen una lista con todos los puntos que los examinados deben contestar y un modelo del texto de lo que la escritura debe contener para el caso analizado (por ejemplo, si algún concurrente era menor, si tenía algún tipo de incapacidad, si la operación necesitaba o no asentimientos, si había que inscribirla y dónde, lo que había que pagar o no en impuestos nacionales o locales, los certificados requeridos y

*Aspirantes rindiendo el examen de idoneidad
en el edificio de Chorroarín 751*



si se cumplían con todos los requisitos exigidos para todas las escrituras en general y los de esta en particular).

El jurado no sabe si el examen que está analizando fue hecho por un notario o notaria, ya que todos los postulantes deben utilizar un único nombre (en el último examen fue “Jorge Luis Borges”) y un solo número de registro (“Registro Uno”). La fecha debe ser la del día del examen y se considera que es la primera escritura del año. Deben aparecer las firmas puestas de los comparecientes, las de los testigos si los hubiera y la del escribano con el seudónimo común para todos. Los examinados deben abrir el protocolo de ese año al momento del examen, de acuerdo con lo establecido en los artículos 68 y 75 de la Ley 404. El Decreto 1624/2000 del Poder Ejecutivo de la Ciudad, reglamentario de la Ley 404, incluye otros requisitos que debe cumplir el aspirante (arts. 9 y 10); entre ellos, que finalice el examen en un plazo máximo de cuatro horas.

Pero el acceso a la función no se limita a pasar el examen, a ser nombrado por el Poder Ejecutivo y a mantener una línea de conducta profesional, que será controlada con las inspecciones del Colegio. Los escribanos deben cumplir estrictamente con

las actividades de capacitación impuestas por las normas regulatorias de la función, como se verá en el título siguiente.

2. La capacitación

Todo cambio en la legislación de fondo vinculada en forma directa con el ejercicio de la función notarial genera la realización de cursos (art. 16 Decreto 1624/2000). El Colegio puede imponer la concurrencia obligatoria de sus miembros. Las clases tienen una duración de dos horas una vez por semana. El contenido es determinado por el Colegio. Estos cursos son de actualización permanente y deben cumplir con ellos todos los escribanos, todos los años, aunque no haya habido cambios en la legislación de fondo.

En 2015, ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, gran parte de la capacitación se enfocó en esta nueva normativa. Se dictaron clases de tres horas cada una, a la mañana y a la tarde, para que todos tuvieran la posibilidad de concurrir. Con esto se profundizó la tarea que ha sido particularmente intensa en los últimos tres años.

Se han dictado cursos para el cumplimiento de la capacitación obligatoria sobre derecho de superficie, sucesiones, personas jurídicas, régimen patrimonial del matrimonio, régimen de capacidad, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, sociedades, asociaciones y fundaciones.

Con la colaboración de nuestros Institutos de Derecho Comercial, Derecho Registral, Derecho Civil, Derecho Procesal, Derecho Tributario, y las Comisiones de Arancel y de Consultas Jurídicas se han dictado también otros cursos de capacitación obligatoria. Los talleres constan de cuatro clases, de dos horas cada una, tomando temas de derecho de fondo, notarial y registral.

La capacitación en números, año 2014 (proyección igual o mayor para 2015):

- 400 alumnos estables de enero a diciembre que realizan cursos anuales.
- 10.000 escribanos que pasan por los cursos (cada escribano de la matrícula pasa mínimo cuatro a seis veces).

- 174 docentes.
- 1.262 horas de clase dictadas.

También en 2015 el Colegio ha continuado con su capacitación a los escribanos en relación con el Poder Judicial. Se realizaron varios encuentros, a los cuales asistieron miembros del fuero criminal y correccional y civil, con la participación de jueces, secretarios y oficiales.

El 10 de noviembre de 2014, el Colegio suscribió un convenio de colaboración con la Academia de Intercambio y Estudios Judiciales, institución que nuclea a destacados representantes del Poder Judicial. El convenio tiene como objetivo profundizar los lazos de ambas instituciones, como también, desde un enfoque práctico, interactuar sobre aquellos temas que involucran a la actividad de los escribanos que con mayor frecuencia se presentan en sede judicial. En el marco de ese convenio, se llevó a cabo en la sede del Colegio una primera reunión entre ambas instituciones y se acordó una agenda de trabajo.

3. Primer Centro Institucional de Mediación del Colegio

A principios del mes de marzo de 2015, el Primer Centro Institucional de Mediación del Colegio realizó una reunión informativa en la que brindó información sobre los requisitos que deben cumplir aquellos que tuvieran previsto rendir el examen obligatorio para obtener la matrícula como mediador ante el Ministerio de Justicia.

El 30 de marzo comenzó el Curso de Formación de Mediadores dictado en el marco del convenio entre el Colegio de Escribanos y la Fundación Libra, que se completará con la realización de pasantías.

Para ser mediador se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener título de abogado con tres años de antigüedad en la matrícula. Es importante recalcar que gracias a las tratativas realizadas por el Colegio, se reconoce a los profesionales la antigüedad en la matrícula de este Colegio.
- b) Acreditar la capacitación que exija la reglamentación.

- c) Aprobar un examen de idoneidad.
- d) Contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Mediación.
- e) Cumplir con las demás exigencias reglamentariamente.

Asimismo, y en virtud del reciente decreto reglamentario de la Ley 26993 de Sistema de Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo, se ha establecido que quienes integren el Registro Nacional de Mediación podrán además oficiari como conciliadores en dicho sistema.

CAPÍTULO VI

Algunas funciones del Colegio

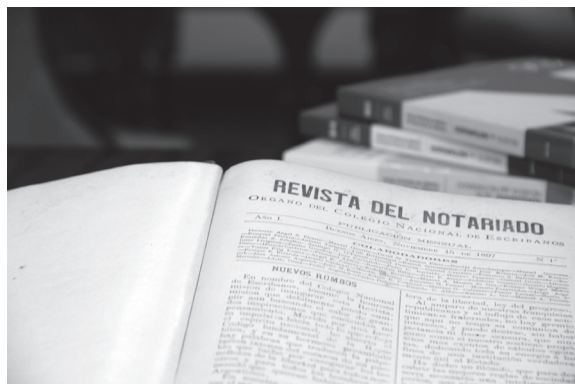
1. La *Revista del Notariado*

La *Revista del Notariado*, órgano del Colegio de Escribanos, es una de las dos revistas jurídicas más antiguas que existen en nuestro país, junto con la *Revista Notarial* del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (creada tres años antes). Cuando se fundó la *Revista*, el local del Colegio estaba en “los altos de la calle Victoria 557”, pasaje Roverano.

El 21 de septiembre de 1897, dos escribanos presentaron un proyecto a la Comisión Directiva para fundar lo que sería la *Revista del Notariado*. La moción resultó aprobada por la asamblea extraordinaria del 7 de octubre de ese año, y, a partir de esa resolución, se redactó un reglamento con quince artículos. El objetivo principal era “defender los intereses del gremio notarial y propender a consolidar, por todos los medios posibles, los vínculos de unión y compañerismo [...] entre todos los escribanos de la República”.

El artículo 3 de este reglamento especificaba que se publicarían los artículos científicos, literarios o jurídicos, sentencias y todos los demás asuntos que, por su índole o naturaleza, tuvieran relación o interés para la profesión. Quedaron exceptuadas las cuestiones de carácter político o religioso y las polémicas personales.

El artículo 5 se refería a la facultad para admitir o rechazar todo trabajo que suscitara alguna discusión entre sus miembros.



Nº 1 de la Revista del Notariado (1897)

A modo de curiosidad, cabe recordar que el artículo 4 del reglamento establecía la posibilidad de firmar con seudónimo y prohibía a los miembros de la comisión dar el nombre del autor si este así lo pedía; en cambio, si el artículo era replicado, la réplica contendría el nombre del replicante.

En el nº 1 se transcribieron las principales disposiciones y se estableció que la *Revista* sería uno de los órganos del Colegio Nacional de Escribanos y que debía aparecer los días 15 de cada mes. Estaba a cargo de una comisión de tres miembros.

El tiraje era de cuatrocientos ejemplares y se reservaban cuarenta “para formar colecciones”. El precio de la *Revista* era de un peso por mes para todos los escribanos y abogados de la República; se sostenía, además, con avisos profesionales de abogados y escribanos.

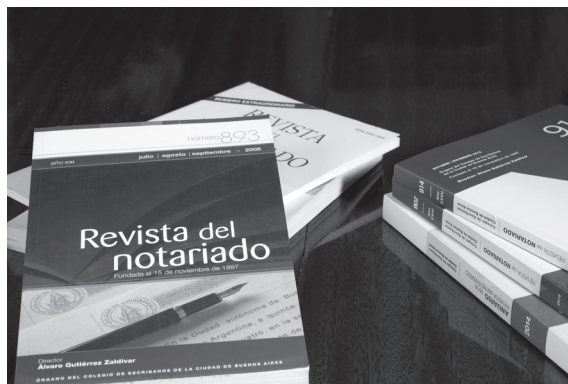
Las primeras revistas no tenían índices, eran mensuales y la numeración de las páginas seguía un orden correlativo a lo largo de todos los números de un mismo año, es decir, la segunda revista del año continuaba la numeración que tenía la anterior y así sucesivamente. Cincuenta años después, este sistema cambió.

Los contenidos se fueron incrementando paulatinamente: los diez primeros números sumaron un total de trescientas siete páginas. Esa es la cantidad de páginas que, aproximadamente, tiene hoy un solo número trimestral.

Estas primeras publicaciones merecieron las felicitaciones de Bartolomé Mitre, Bernardo de Irigoyen, Vicente Fidel López y otros.

A lo largo de los años, los Consejos Directivos del Colegio concedieron espacios en la *Revista* a los colegios que se fundaban en las provincias para que pudieran incluir noticias locales. En 1937, por ejemplo, se suscribió un convenio con el Colegio de Escribanos de Rosario por el cual se concedía a dicha entidad “el espacio de un pliego de ocho páginas para publicar noticias y comentarios de su interés en la *Revista del Notariado*”. En 1938, se firmó un convenio con el Colegio de Escribanos de Tucumán para “utilizar en la *Revista del Notariado* un pliego de cuatro páginas a los fines de la publicación de noticias, comentarios y leyes” que ese Colegio considerara necesario difundir. En junio de 1942 se dispuso “destinar en el número de ese mes una sección especial para el Colegio de Escribanos de Córdoba, con la crónica, discursos, fotografías de los actos celebratorios del vigesimoquinto aniversario de su fundación e imprimir doscientos ejemplares más para obsequiar a dicho Colegio”.

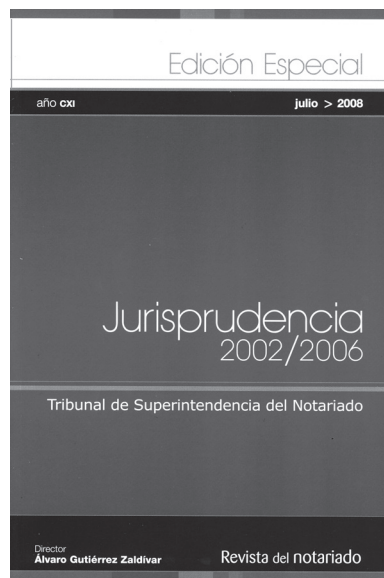
La evolución de la *Revista* se produjo en forma gradual y ha incluido a lo largo de los años modificaciones en el tamaño, el contenido y la presentación. De hecho, el primer cambio importante fue el nombre: la propuesta era fundarla como *Revista del Colegio Nacional de Escribanos*, pero luego de que se aprobara su reglamentación



*El diseño de la Revista fue variando
a lo largo de los años*

se la denominó *Revista del Notariado*, como si hubieran previsto hace más de cien años que en algún momento dejaríamos de ser escribanos nacionales.

El primer índice repertorio anual se hizo en el año 1944. El autor de este primer índice expresó que “la ausencia del mismo impedía apreciar el esfuerzo en su conjunto y utilizar las colaboraciones publicadas o los elementos que contenían”. Los repertorios dejaron de editarse en el año 2012 (el último índice corresponde a la colección 2006), ya que los contenidos de la *Revista* podían ser fácilmente buscados a través de la web del Colegio. La periodicidad de la *Revista* también sufrió modificaciones a lo largo de los años. Ha sido mensual, bimestral y trimestral. El último cambio se produjo en 1985, año en el que se editaron cinco números: los tres primeros, bimestrales y los restantes, trimestrales. Desde allí en adelante, la *Revista* ha mantenido su periodicidad trimestral hasta la actualidad.



*Edición especial:
Jurisprudencia del Tribunal
de Superintendencia del Notariado
(2008)*

En julio de 2008, la *Revista* publicó la edición especial titulada “Jurisprudencia 2002-2006 del Tribunal de Superintendencia del Notariado”, elaborada por funcionarios del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta obra contiene la jurisprudencia emanada de dicho tribunal entre los años 2002 y 2006, en su función de superintendencia del notariado (según la competencia transitoria conferida por la Ley Orgánica Notarial 404), y refleja en forma sistematizada la doctrina judicial específica sobre la responsabilidad disciplinaria de los notarios.

En diciembre de 2010, la *Revista* publicó la separata “Donaciones a herederos forzosos”, en la que se transcriben las disertaciones ofrecidas en el simposio que organizó el Colegio ese mismo año, en el que participaron profesionales del derecho especialistas en

la temática de la inoficiosidad de las donaciones y, en particular, la perfección de los títulos provenientes de donaciones a herederos forzosos.

En 2014, se publicó como *dossier* un informe elaborado por un equipo de juristas del Colegio respecto del Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación que había aprobado el Senado de la Nación en el mes de noviembre de 2013. Este informe –que las autoridades del Colegio entregaron a los legisladores de la Cámara de Diputados de la Nación–, constituye una síntesis de aquellas observaciones que el Colegio consideró de mayor importancia, así como recomendaciones y aportes para su subsanación.

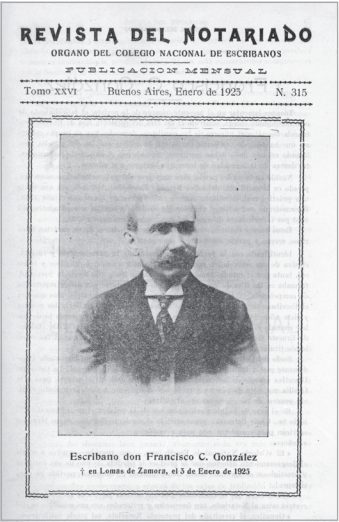
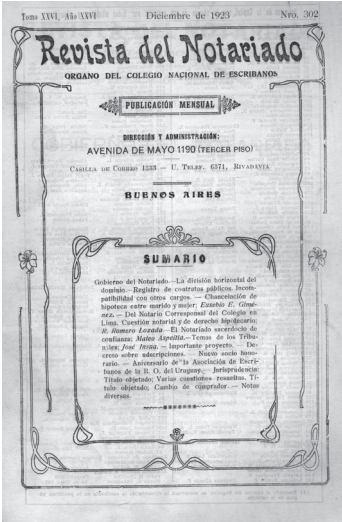
1.1. *Su presentación*

En sus primeros tiempos no tuvo lo que podríamos llamar un diseño de tapa; en su portada se consignaban su denominación y algunos datos editoriales, y luego se continuaba con el sumario. Más tarde contó con una tapa separada del contenido.

En el año 1997, al cumplirse el centésimo aniversario de la *Revista*, se hicieron importantes cambios en la tapa, que a partir de allí incluirá un diseño gráfico más elaborado: se suprimió el escudo del Colegio y se incluyó la figura de una pluma de color azul, que se notaba de una manera difusa sobre un fondo gris. Este diseño se utilizó hasta 2005.

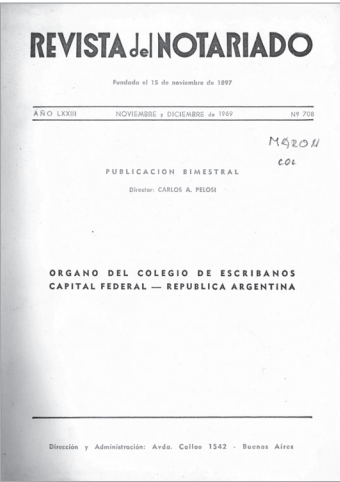
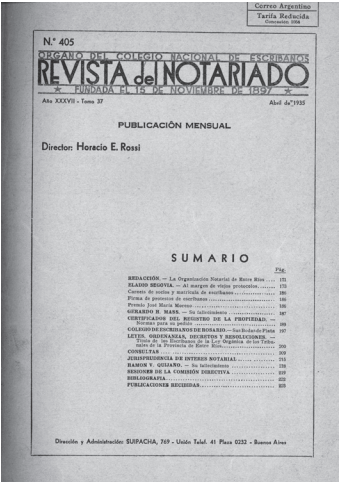
Con el paso del tiempo se fueron modificando tanto la tipografía como el diseño interior, lo que permitió publicar una mayor cantidad de material al mismo costo, sin variar la cantidad de páginas.

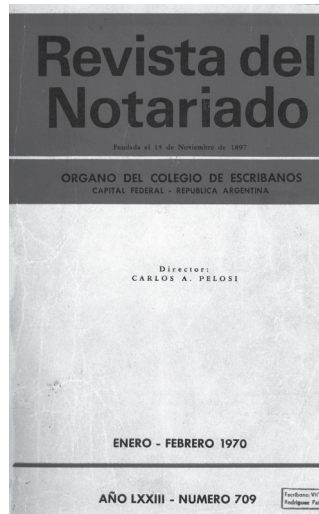
En el año 2010, con motivo del Bicentenario de la Revolución de Mayo se volvió a reformar la tapa, esquema que se mantiene hasta el día de hoy.



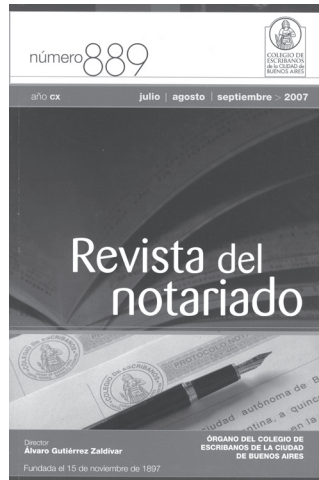
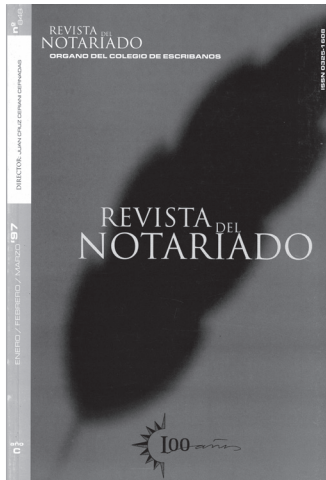
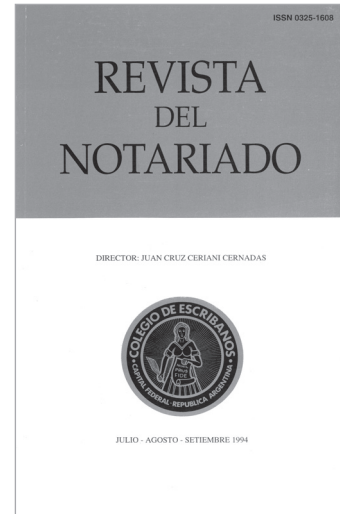
Nº 302 (1923) y Nº 315 (1925)

Nº 405, diseño con tapa rígida (1935),
y Nº 708 (1969)





Nº 709, comienzan los diseños a color (1970), y Nº 838 (1994)



Nº 848, diseño del centenario de la Revista, y Nº 889 (2007)

1.2. La digitalización

Desde el año 2004, la *Revista* puede ser consultada en PDF a través de un buscador ubicado en el sector “Biblioteca” de la web del Colegio. Estos documentos son una versión facsimilar de la versión en papel y están clasificados con criterios de términos clave, autor, año y número de revista. Los contenidos digitalizados inician con el n° 967 (enero-febrero 1968). Hasta el n° 832, se digitalizó únicamente la doctrina; a partir del n° 833, todas las secciones. Este fue el primero de los pasos hacia la digitalización, un proceso de transformación mucho más profundo, que se concretará diez años después.

El pasaje del papel al mundo digital se hizo realidad en el año 2014, y se complementó con la creación de un sitio web exclusivo, cuyos contenidos se adaptan a los distintos dispositivos que actualmente se usan para el acceso rápido a Internet. El objetivo es seguir incorporando, desde la creatividad y la tecnología, recursos que nos permitan enriquecer la tradición de la *Revista* como referente del debate y la producción académica del notariado.

Falta mucho, pero los resultados desde la digitalización han superado las expectativas. La página web de la *Revista* recibió casi 200 mil visitas desde que fue puesta en línea –aproximadamente 18 mil desde el extranjero–.

Sin embargo, conscientes del rol que aún tiene la lectura en el soporte papel, se ha decidido mantener un anuario impreso, que recopila los principales trabajos de doctrina de cada año.

En sus 117 años, la *Revista* ha tenido diversos cambios positivos. Aunque algunos –como nos sucede a los más grandes de edad– prefieran todavía el soporte papel, estamos convencidos de que los cambios implementados en nuestra querida *Revista* son eslabones de una cadena que se extiende y mejora, una adaptación a los tiempos sin pérdida de valores.

2. El Registro de Actos de Última Voluntad

España fue el primer país que contó con un registro de actos de última voluntad; fue creado en 1885. Uruguay lo tiene desde 1913 –creado por acordada de la Suprema Corte–.

El Segundo Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Madrid en 1950, recomendó la implementación de un registro secreto hasta la muerte del testador, donde se anotaran los datos necesarios para establecer la existencia de testamentos. Esto fue ratificado en otro Congreso Internacional celebrado en Brasil en 1956.

Con estos antecedentes, en 1965, el Colegio creó, a través de una resolución interna, el Registro de Actos de Última Voluntad. Asimismo, dictó una reglamentación para establecer el procedimiento de inscripción de los actos. El Registro empezó a funcionar el primer día hábil de enero de 1966.

El reglamento general estableció que la presentación de la minuta de inscripción era obligatoria para todos los escribanos de la Capital Federal respecto de los testamentos que autorizaran. Asimismo, estableció el carácter estrictamente reservado del Registro y especificó los casos en que se expedirían certificaciones.

La Ley 404 del año 2000 creó legislativamente el Registro de Actos de Última Voluntad de la Ciudad de Buenos Aires, a cargo del Colegio, en carácter de continuador del implementado en 1965. Los artículos 161 y siguientes de esta ley repiten casi todas aquellas previsiones. La dirección del Registro corresponde a un consejo de administración, compuesto por tres escribanos, designados por el Consejo Directivo.

La actividad del Registro está destinada principalmente a la toma de razón de los siguientes documentos (previstos en el art. 161 de la Ley 404): testamentos por escritura pública, cerrados, ológrafos, especiales, sus revocaciones, protocolizaciones de testamentos, designaciones de tutores y sentencias que se pronuncien sobre la validez o no de tales actos, como así también a la expedición de los informes requeridos por jueces y tribunales, producido y acreditado el deceso del otorgante.

El Registro de Actos de Última Voluntad del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires está computarizado desde el año 1988. Recibe mes a mes, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, los datos de las sucesiones que se han iniciado en ese período. Estos datos son ingresados en la base documental del Registro y se cotejan con las inscripciones de testamentos y sus protocolizaciones, y la designación de tutores solicitadas por los escribanos.

Si existe coincidencia entre los datos recibidos de la Cámara y los emergentes de las inscripciones, se manda un oficio al juez de la sucesión en el que se le informa ante qué escribanía existe testamento otorgado por el causante. El juez puede solicitarle al escribano o al Archivo de Protocolos Notariales, según corresponda, la presentación del testamento en la sucesión o la expedición de una nueva copia. Si no existe coincidencia, el sistema emite un listado de datos similares, que obliga a solicitar más datos al tribunal para determinar si se trata o no de un homónimo.

Como respuesta a un pedido del Colegio, el Tribunal de Superintendencia dictó en el año 2013 la Resolución 41, en la que se establecen los requisitos que deben contener los oficios judiciales dirigidos a este registro a fin de dar una segura y pronta respuesta.

En el mes de julio de 2014 se dio comienzo a un nuevo sistema de presentación de minutas, con distintos tipos según el acto a inscribir, y de constancias de inscripción. La confección del formulario de inscripción se hace por medio del portal del Colegio; el escribano puede optar entre presentarlo vía web o personalmente en la mesa de entradas. En ambos casos, una vez efectuada la registración, que es informada por medio de un mail, el escribano puede bajar la constancia de inscripción directamente de la web, para ser anotada en el protocolo. El plazo para la presentación de la solicitud de inscripción es de 30 días hábiles (art. 85 Decreto 1624/2000).

La base documental del Registro ha sido conectada con la existente en el Consejo Federal del Notariado Argentino, que acumula la totalidad de las inscripciones asentadas en los registros de actos de última voluntad de las distintas demarcaciones

del país. Así, si existe testamento otorgado en otra demarcación, se informa al juzgado del sucesorio que deberá dirigirse al registro que corresponde.

3. Registro de Actos de Autoprotección

Este Registro fue creado por resolución del Consejo Directivo del Colegio en septiembre de 2009 y sumado al cuerpo de la Ley Orgánica Notarial 404 en 2011 (art. 171, según modificaciones introducidas por la Ley 3933). Tiene como objetivo la toma de razón de los documentos autorizados por escribanos que contengan disposiciones y/o estipulaciones o que revoquen instrucciones del otorgante respecto de su persona y bienes para una eventual imposibilidad, ya sea transitoria o definitiva, de tomarlas en algún momento por sí.

Cabe destacar que el notariado ha promovido la constitución del sistema de autoprotección. La *Revista del Notariado* ha publicado una cantidad importante de artículos sobre el tema.

La dirección del Registro está a cargo del consejo de administración del Registro de Actos de Última Voluntad y tiene su sede administrativa en la misma oficina; no obstante, es un registro distinto. Además, cuenta con la colaboración de la Comisión del Registro de Actos de Autoprotección.

El Registro de Actos de Autoprotección se maneja con la siguiente normativa: leyes 26529 y 26742; el Decreto PEN 1089/2012; y las resoluciones del Consejo Directivo 569/2009 y 129/2013 y su modificatoria, que establecen las pautas de funcionamiento interno.

La inscripción es de carácter obligatorio para los escribanos de esta demarcación. El sistema informático de este registro también se encuentra vinculado con la base de datos del Consejo Federal del Notariado Argentino.

4. La biblioteca “José A. Negri”

La biblioteca del Colegio nació con su propia fundación, el 7 de abril de 1866. Funcionó en todas las sedes y hoy está ubicada en la casa de Av. Callao 1542.

En 1979, por razones de espacio, fue trasladada al edificio del Archivo de Protocolos de la calle Alsina. En septiembre de 1992, la biblioteca volvió al edificio de Callao, a lo que antiguamente era el comedor del Colegio. Se hizo una reforma que permitió la visualización completa del mural realizado en el año 1955 por el pintor Carlos Cañas.

La biblioteca comenzó con el aporte económico de varios escribanos. Algunas de las obras clásicas de derecho fueron adquiridas en remate, pero el núcleo central del acervo bibliográfico jurídico que posee está constituido por importantes donaciones, por ejemplo, la biblioteca que perteneció al escribano José A. Negri y otros conocidos escribanos.

La organización definitiva de la biblioteca comenzó bajo la dirección del escritor Abelardo Arias, escritor y dramaturgo, merecedor de premios nacionales e internacionales por su producción literaria. Es un orgullo que fuera director de nuestra biblioteca.



El mural de Carlos Cañas adorna la sala de lectura de la biblioteca

Fuente: Museo Notarial Argentino

Circulaba una historia que señalaba que todos los títulos de sus obras de ficción tenían trece letras, lo que hemos podido confirmar: “Inició su carrera literaria en 1942, con la publicación de *Álamos talados* [...] *La vara de fuego* [...] *El gran cobarde* [...] *Límite de clase*, *Minotauroamor*, *La viña estéril...*”.³⁴ Hay otros dos que conocemos que no se mencionan en la fuente, *Polvo y espanto* y *De tales cuales*, con la misma característica.

Con el transcurso del tiempo, la biblioteca “José A. Negri” se ha ido transformando en un centro de información y documentación, con una tendencia clara a ser también una biblioteca virtual. Muchos escribanos realizan la solicitud vía mail y se suministran los datos pedidos en forma digitalizada o en copia. La sala para lectura tiene conexión Wi-Fi.

Entre sus funciones se destacan las actividades relacionadas con el procesamiento técnico, la administración, la conservación del fondo documental y la difusión del material bibliográfico.

El alcance temático es fundamentalmente jurídico. Al principio se comenzó a cargar la información en bases de datos referenciales en un conjunto de programas desarrollados por la UNESCO, luego se adquirió un software más avanzado.

Cuenta con un valioso acervo de literatura gris: bibliografía de carácter inédito, constituida por el aporte de un gran número de investigadores y asistentes a jornadas, congresos, conferencias, talleres, e informes emanados de institutos y comisiones del Colegio.

El personal afectado a la biblioteca posee una sólida capacitación para el desempeño de las tareas específicas y asiste a quienes la utilizamos para que podamos hacer nuestras propias búsquedas.

La biblioteca “José A. Negri” tiene hoy más de 30.000 libros catalogados.



*Busto del Esc. Negri
en la biblioteca*

34. http://es.wikipedia.org/wiki/Abelardo_Arias.

5. El Museo Notarial Argentino

Quedó oficialmente inaugurado el 13 de octubre de 1981, en el Archivo de Protocolos Notariales de la calle Alsina.

Su origen se debe a quien fuera escribano general de Gobierno, Jorge Garrido, quien cedió su colección, que incluía piezas de gestiones anteriores y las que él mismo consiguió, para constituir el Museo Notarial Argentino.³⁵

El Museo tiene un fondo documental importante con antiguas ventas de esclavos y otros actos y contratos ya en desuso, así como libros de índole jurídico-notarial de los siglos XVII, XVIII y XIX. Cuenta con testimonios de escrituras desde los albores de la independencia y otros actos de significación oficial en los cuales tuvo participación el notariado: documentos con sellos rosistas, muestras de la actividad pública de algunos escribanos, como Gervasio Antonio de Posadas y Victorino de la Plaza.

Muchas de las fotografías de esta *Historia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires* corresponden al Museo Notarial Argentino.³⁶

35. La Escribanía de Gobierno fue creada por decreto del 21 de agosto de 1863, para intervenir en “todos aquellos negocios de la Nación que por su naturaleza requieran la intervención de un escribano”. Tuvo diez escribanos generales desde 1863 hasta la actualidad. El primer notario que asumió el cargo fue Juan Francisco Gutiérrez; lo ocupó por 17 años (1863-1880), presidencias de Mitre, Sarmiento y Avellaneda. En 1871, registró las primeras ventas que hubo de ganado en pie a Francia e Inglaterra. Lo sucedió Manuel Ponce (1880-1882), quien fue nombrado por el presidente Avellaneda en Belgrano, donde funcionaba una sede provisoria del Poder Ejecutivo y el Congreso por los violentos combates que terminaron cuando la ciudad se federalizó. Luego fue nombrado Félix Romero (1882-1888), quien firmó en 1884 el contrato entre el presidente Roca y Eduardo Madero, relativo a la construcción del puerto de la Ciudad de Buenos Aires. Este contrato fue firmado también por tres ex presidentes, Mitre, Sarmiento y Avellaneda, en calidad de testigos. Lo continuaron Anacleto Resta (1888-1902), Enrique Garrido (1902-1940), Jorge Ernesto Garrido (1940-1976), Jorge María Allende (1976-1982), Eduardo Carranza Vélez (1982-1984) y Natalio Pedro Etchegaray (1984-2015). Actualmente ocupa el cargo de Escribano General del Gobierno de la Nación Carlos Marcelo D'Alessio. (Ver GARRIDO, Jorge E., *100 años junto a la vida de la república*).

36. El lector puede visitar el portal web del Museo Notarial Argentino en www.museonotarial.org.ar.



Gervasio Antonio de Posadas y Victorino de la Plaza

6. Inspección de Protocolos

6.1. *El Departamento de Inspección de Protocolos*

El Departamento fue creado el 3 de octubre de 1949, de acuerdo con lo previsto por la Ley 12990 de 1947.

Desde sus comienzos, los inspectores a cargo de este departamento no solo controlaban el estado de los protocolos y las escrituras, también recibían consultas, aclaraban dudas y asesoraban sobre la forma de proceder en determinadas situaciones. Hoy, responden consultas directas sobre temas del protocolo, aun cuando el acto no haya sido realizado. Hubo años en los que el Departamento recibió más de 5.000 consultas (en forma personal y telefónica).

Con la finalidad de cumplir con su labor docente y señalar parámetros de cumplimiento, el Departamento ha participado a lo largo de los años en talleres organizados por la Comisión de Capacitación, con disertaciones a cargo de los inspectores.

En años recientes se destacan el taller que analizó la modificación del artículo 1002 del Código Civil y otro sobre automotores, licencias de taxis y certificados registrales.

Las tareas del Departamento han sido reguladas a través de diversos reglamentos internos. Uno de los últimos fue en el año 1998, posteriormente reformado con motivo de la sanción de la Ley Orgánica del Notariado de la Ciudad de Buenos Aires en el año 2000.

El Departamento ha elaborado comunicaciones especiales con pautas sobre cambios legislativos, testamentos y resoluciones del Consejo Directivo. En el año 2005 envió a los escribanos de la jurisdicción un libro con resoluciones, dictámenes, reglamentos y las observaciones más frecuentes, para facilitar la tarea de los escribanos. Y en el año 2011 elaboró un vademécum con las formas de subsanación establecidas para distintos casos.

6.2. La Comisión Asesora y los inspectores

La Comisión Asesora de Inspección de Protocolos está integrada por consejeros en ejercicio y hasta cuatro ex consejeros. Los inspectores de protocolos son designados mediante concurso de oposición y antecedentes. El cargo de mayor jerarquía dentro del Departamento debe ser obtenido por concurso entre los inspectores. Por otra parte, el reglamento establece que los cargos de jefes e inspectores de protocolos serán cubiertos por escribanos con dedicación exclusiva. Dichos cargos son incompatibles con el ejercicio de la función notarial y quienes los desempeñen se encuentran comprendidos en las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la Ley 404.

Resaltamos estos aspectos porque creemos que los países y las instituciones deben tener una memoria histórica, que se transmite de generación en generación; y a los escribanos nos interesa saber y recordar cómo nacieron y qué cambios han ido teniendo las estructuras que funcionan en nuestro Colegio.

Antes, la inspección de las notarías de la Capital Federal estaba a cargo del presidente de la Cámara de Apelaciones en lo Civil (art. 222 Ley 1893 de Organización

de los Tribunales de la Capital Federal). La atribución de esta función al Colegio de Escribanos fue otorgada por la Ley 12990; y ello, unido a la potestad disciplinaria, dio al Colegio la posibilidad de organizar el Departamento de Inspección.

El Consejo Directivo del período 1948-1952 llamó a un concurso de oposición y antecedentes para cubrir cuatro cargos de inspectores de protocolo; se presentaron más de cien postulantes. Como resultado de este concurso se confeccionó la primera nómina de escribanos inspectores. Con los años, el número de inspectores aumentó a la par del aumento del número de escribanos.

Al poner en funciones a los primeros cuatro elegidos, el presidente del Colegio de ese momento les dijo –con otras palabras–: “Ustedes no formulan cargos, sino que efectúan observaciones; la decisión en cada caso la debe tomar el Consejo Directivo”. Esa fue y es la norma que se sigue.

Esta importante delegación legal del control del ejercicio de la función notarial le permite al Colegio dictar resoluciones y emitir dictámenes con carácter vinculante, cuyo cumplimiento es obligatorio para los escribanos de la demarcación. Las pautas de evaluación de expedientes acordadas por la Comisión Asesora de Inspección de Protocolos y aprobadas por el Consejo Directivo generan antecedentes aplicables a casos similares. Esas pautas son revisadas periódicamente.

La forma de proceder de los inspectores y su eficaz labor desarrollada por más de cincuenta años han permitido que en la Ley 404 se continuara con el mismo sistema.

Periódicamente se realizan concursos para incorporar nuevos inspectores. El escribano que es verificado tiene ante sí a un colega, con los mismos conocimientos, pero experto en controles y con una metodología para ello. En muchos casos ya ha desempeñado la función notarial y tiene el mismo objetivo que el inspeccionado: preservar la seguridad jurídica.

Para desempeñar el cargo de inspector de protocolos en la Ciudad de Buenos Aires se requiere título universitario y estar inscripto en la matrícula notarial. El aspirante debe rendir un examen teórico-práctico.

CAPÍTULO VII

El Archivo de Protocolos

1. Su origen

Con la sanción de las leyes de Organización de los Tribunales de la Capital Federal (Ley 1144 de 1881, y Ley 1893 de 1886) –a las que ya nos hemos referido–, se creó el Archivo General de los Tribunales, a cargo de un escribano. En este lugar se debían guardar los protocolos de las escribanías existentes, con excepción de los correspondientes a los cinco últimos años, que permanecerían en poder del escribano respectivo. A dicha oficina competía, además, el archivo de los expedientes obrantes en los juzgados, secretarías y demás oficinas judiciales.

2. El Archivo de Actuaciones Notariales. El impacto de la Ley 19016

Por Decreto-ley 6848/1963, se dispuso que el Archivo de Actuaciones Judiciales y Notariales dependiera del Poder Ejecutivo, por intermedio de la Subsecretaría de Justicia. El artículo 24 autorizaba a establecer con el entonces Colegio de Escribanos de la Capital Federal el sistema a seguir para la guarda de los protocolos notariales.

El problema de aquel entonces fue similar al que hubo que resolver recientemente: con el correr del tiempo, el espacio que ocupaba el Archivo originario en Tribunales se colmó, con 54.953 tomos de protocolos notariales, que abarcaban desde el año 1901 hasta el año 1960. Actualmente, los protocolos anteriores al año 1901

están resguardados en el Archivo General de la Nación, como patrimonio histórico. Son 3.235 tomos.

El 20 de abril de 1971 se sancionó la Ley 19016, que autorizó al Poder Ejecutivo a celebrar un convenio con el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, mediante el cual se le asignaba a dicha entidad la regencia del Archivo de Protocolos Notariales. Esta ley también establece que los protocolos notariales son propiedad del Estado, lo que ya estaba reglado por el artículo 307 de la Ley 1893, el artículo 17 de la Ley 12990 –y actualmente por el artículo 32 de la Ley 404–.

El 6 de septiembre de 1971 se suscribió el convenio, y, para cumplir con esta obligación, el Colegio compró el edificio de Alsina 2274/88.

Los primeros protocolos que se recibieron comprendían el período 1901-1960, de 584 registros notariales, y los protocolos de los años 1901-1956, de nueve registros de marina. Asimismo, en las escribanías quedaban otros 31.769 tomos, correspondientes a los años 1961-1969, que fueron ingresando a partir de junio de 1973. El 10 de septiembre de 1973 quedó inaugurado formalmente el Archivo de Protocolos Notariales de la Capital Federal.



*Tomos de protocolo
y trabajos de encuadernación en Alsina*



2.1. *¿Qué pasó después?*

Hasta 1999 se realizó la recepción de tomos con el mismo sistema: se recibían los protocolos de cada año, quedando los de los últimos cinco años en poder de los escribanos. Luego, la recepción se complicó; algunos años no se pudieron recibir y hubo otros en los que se recibieron dos años juntos (por ejemplo, en 2010 se recibieron los correspondientes al 2001 y al 2002, o sea, estábamos bastante atrasados). En ese momento el Colegio tomó otro inmueble en alquiler, por la falta de espacio.

Al año 2001 había depositados: 203.005 tomos correspondientes a registros notariales, 118 tomos correspondientes a escribanos del entonces Territorio Nacional de Tierra del Fuego, 468 tomos correspondientes a registros de escribanos de marina, 42 tomos de títulos y 6 cajas de documentación perteneciente al ex Consejo Agrario Nacional, 335 tomos y 3 cajas de documentación pertenecientes a la ex Dirección General de Tierras, y 7 tomos de escrituras de secretarios de los juzgados federales de la Capital.

En el año 2011 había 273.927 tomos notariales, que comprendían hasta el año 2004 inclusive. También había tomos de este tipo en otro local, alquilado por el Colegio (Alsina 2650); eran 13.506. A ese local se trasladaron solo los protocolos más antiguos, que abarcaban desde 1901 al 1929; y luego 6.783 más, correspondientes a los años 1930 a 1938.

El problema de la falta de espacio fue el que dio origen a la creación de este Archivo a cargo de nuestro Colegio, que se separó del Archivo de Actuaciones Judiciales y Notariales –que antes funcionaban conjuntamente en el Palacio de Justicia de la calle Talcahuano–.

Hoy tenemos un nuevo edificio destinado al Archivo, adquirido por nuestro Colegio; los cálculos que se hicieron al momento de comprarlo estimaban que podrían ingresar allí protocolos por otros 60 años, a razón de 9.000 tomos anuales. Se tomó como base la existencia de 50.000 tomos en las escribanías, que abarcaban los años 2003-2010.

3. El nuevo edificio para el Archivo de Protocolos

El hecho de que el tema haya permanecido tantos años irresuelto no se debe a que haya sido pospuesto; por el contrario, los sucesivos Consejos Directivos analizaron distintas posibilidades a lo largo de los años:

- 1) Construir un depósito en el subsuelo de la plaza que se ubica enfrente del edificio de Alsina. Se descartó porque debajo de ella hubo hace muchos años un cementerio. Además, se dependía de una autorización de los poderes públicos.
- 2) Comprar un edificio que por su estructura garantizara la guarda de protocolos por no menos de 40 años.
- 3) Construir un depósito en un predio ubicado debajo de una autopista porteña, que sería concedido por el Gobierno de la Ciudad. Pero los costos para adecuar este espacio, que debían correr por cuenta del Colegio, eran casi tan elevados como los de una compra. Además, la concesión tenía otros problemas en cuanto a su plazo de vigencia.
- 4) Alquilar en lugar de comprar. Significaba alquilar algo más grande que lo que necesitábamos en ese momento, por el ingreso anual permanente de tomos.
- 5) Descentralizar el Archivo en diferentes edificios alquilados.

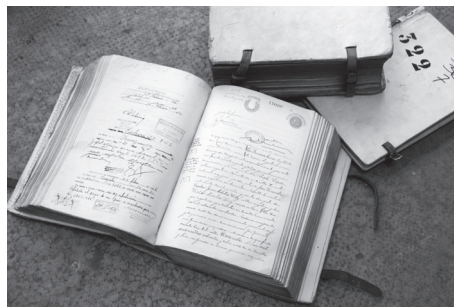
Finalmente, luego de una resolución aprobada previamente por la Asamblea celebrada el 3 de marzo de 2011, el Colegio adquirió el edificio sito en la calle Chorroarín 731/37/51 de la Ciudad de Buenos Aires, con el fin de utilizarlo como Archivo de Protocolos, manteniendo también el de la calle Alsina.

Se ha planeado usar el nuevo edificio con una operativa distinta a la que tiene el de la calle Alsina; básicamente para ser utilizado como depósito de los tomos más antiguos.

Se apunta a que una vez pedidos uno o varios protocolos para revisar, que por su antigüedad estén en Chorroarín, se los traslade a Alsina, donde podrán ser estudiados por los escribanos que los hayan pedido. De esta forma se bajarían notable-



Frente del edificio de la calle Chorroarín 731



Tomos de protocolo en Chorroarín

mente los costos, ya que al nuevo edificio irían los tomos que por su antigüedad son menos consultados.

Algunos de nosotros pensamos que el Colegio tiene a su cargo la guarda y conservación de los protocolos, pero no la obligación de comprar los edificios. No obstante, también sabemos que los únicos problemas que podemos solucionar, y no siempre, son aquellos en los que nos involucramos.

El Colegio está manejado por personas seleccionadas por sus pares, y ha demostrado con el correr de los años haber elegido gente capaz de llenar vacíos y tomar decisiones. A lo largo del tiempo, cada grupo de escribanos que hoy están en ejercicio de su función recibió lo hecho por otros Consejos y otros escribanos, y a su vez tratan de solucionar los problemas que se pueden presentar a los que vengan en el futuro.

Muchos de los escribanos actuales que comparten ahora el esfuerzo de la compra de Chorroarín no eran escribanos cuando se compró, y seguramente muchos de los que ayudaron a comprar Alsina hoy no están. Tratamos de formar una cadena que se prolongue en el tiempo.

En el año 2014, el edificio de Chorroarín tenía los protocolos de los años 1901 a 1964, un total de 68.728 tomos; y el edificio de Alsina, los años 1965 a 2009, con un total de 246.975 tomos para protocolo A, B y fojas especiales. Esto daba un total general de 315.703 tomos.

Es importante hacer notar que la palabra *archivo* da la idea de algo estático, de cosas que quedan inmóviles en un lugar y rara vez se tocan. En el Archivo de Protocolos la situación es la contraria, su actividad es dinámica.

Cabe resaltar que en los más de cuarenta años de vida, el Archivo nunca generó una responsabilidad para el Colegio por errores u omisiones o defectos en su funcionamiento.

4. Las funciones del Archivo

Nuestro Archivo no solo recibe, sino que guarda y muestra. Sus tareas principales son: a) expedición de documentación; b) exhibición de la documentación; c) recepción de protocolos. Posteriormente, como consecuencia de diversas situaciones, se incorporaron las tareas de: d) reencuadernación de los protocolos; e) otras de “conservación”.

Algunos de los tomos más antiguos tienen treinta centímetros de ancho y con el uso se han desarmado; el Archivo los encuaderna de nuevo. Esos tomos guardan la

historia del país y de su gente. Hoy está prohibido encuadernar tomos con esas dimensiones.

El Colegio ha dictado varias normas en relación con el estudio de títulos y así quedó prohibida la utilización de estilográficas, bolígrafos, marcadores y similares en las salas de consultas. También está prohibido efectuar correcciones, anotaciones, llamadas o referencias en los protocolos, por cualquier medio que fuere, y tomar cualquier tipo de reproducción. La sala de consultas está permanentemente monitoreada por cámaras y personal de seguridad y prevención. Toda anotación marginal o constancia debe ser requerida al Archivo. Los protocolos solo pueden ser consultados por personas habilitadas. Para pedir la exhibición de escrituras que contengan actos de última voluntad, se debe cumplir, además, con requisitos especiales.

CAPÍTULO VIII

Temas de interés

1. Introducción

A lo largo de los años, los problemas que no requerían una ley para ser resueltos fueron solucionándose con la intervención del Colegio de Escribanos y el tribunal que ejerce la Superintendencia del Notariado. En este capítulo comentaremos algunos de ellos y también hablaremos de las casas del Colegio.

2. La utilización de máquinas de escribir

Hasta el año 1950 todas las escrituras que se hacían en el protocolo debían ser hechas a mano, lo que luego quedó sin efecto –ya explicamos que en sus orígenes el Código Civil obligaba al escribano a redactar las escrituras personalmente–. También se autorizó que al hacer una nueva escritura no hubiera que comenzar en la misma hoja en la que terminaba la anterior (escrituras encadenadas: terminaba una y al final de la misma foja se debía empezar con la siguiente). A raíz de esta modificación se podía empezar la nueva escritura en la hoja (foja) siguiente, no debiendo utilizarse el espacio comprendido entre la terminación de una y el comienzo de la otra. Este sistema era más conveniente, porque si alguna vez se extraviaban fojas de una escritura, esto no perjudicaría la escritura siguiente, y al hacerse en una nueva hoja se impedía que



*Máquinas de escribir Underwood (1930) y Olivetti Lexicon 80
(casi 800 mil unidades producidas entre 1948 y 1959)*

los firmantes de una escritura se enterasen de los actos que la antecedían y la sucedían. Fueron dos cambios importantes.

En agosto de 1950 se permitió por primera vez la utilización de las máquinas de escribir en el protocolo. La decisión no se tomó sin meditación. En ese momento los testimonios ya se hacían a máquina, pero el protocolo se escribía a mano. El Colegio consultó a un gabinete de expertos antes de dar la autorización, y este contestó que el nuevo sistema era mejor y más seguro.

El fiscal de Cámara manifestó:

El sistema apareja ventajas prácticas para el ejercicio de una profesión tradicionalmente respetable, cuyos procedimientos pecan a veces de arcaicos y rutinarios, en desacuerdo con el veloz ritmo que caracteriza a la contratación en las épocas actuales.

Se estableció asimismo que el nuevo sistema no excluía el manuscrito, o sea, la reforma era optativa, a criterio de cada escribano. Hoy parece una broma, pero en los años cincuenta fue una revolución.

El Colegio exigió el registro de las máquinas de escribir que se iban a utilizar en cada escribanía y un control sobre la tinta que se debía usar. Se estableció que algunas escrituras podían hacerse a mano y otras a máquina indistintamente, pero en todos los casos se debía terminar con el mismo sistema con que se había comenzado.

El artículo 3 de la resolución disponía:

Ningún escribano de registro podrá optar por el sistema mecanografiado sin denunciar previamente al Colegio de Escribanos las marcas y números de las máquinas en uso, adjuntando reproducción completa de todos los signos gráficos de las mismas, como así también poner en conocimiento del Colegio el retiro por cualquier causa de las máquinas denunciadas o el cambio total o parcial de sus tipos.

Solo permitían el uso de dos tipos de letras. También se estableció que los caracteres mecánicos debían tener como mínimo dos milímetros de altura, no pudiendo dejarse claros entre una palabra y otra, ni mayor espacio que el propio de la máquina. Se prohibía en la numeración el adverbio “bis”, así como cualquier otra forma que implicara repetir la numeración.

Doce años después, en 1962, se eliminó el artículo tercero sobre el registro de las máquinas en el Colegio y lo establecido con respecto a la altura de las letras.

3. Testimonios en fotocopias

En el año 1952 se autorizó a dar testimonios con sistemas fotográficos (fotocopias). Al principio, muchas escribanías no quisieron utilizarlos porque el sistema trabajaba sobre mojado y las letras quedaban en blanco sobre fondo negro; con el transcurso del tiempo las páginas se pegaban y al separarlas se salían las letras. Recién cuando el sistema de fotocopias evolucionó empezaron a entregarse en forma regular testimonios en fotocopias. Hoy casi todos los testimonios son impresos en computadoras. Antes, se usaban los testimonios en fotocopias para evitar una nueva revisión entre el protocolo y la copia.

Frente a la situación actual, el trámite para hacer un poder en esos años era lento. Primero, la compañía que pedía el poder lo pasaba en forma manuscrita al libro de actas de directorio, luego llegaba a la escribanía y una mecanógrafa lo copiaba al protocolo; después, junto con otra persona, confrontaba lo escrito con el libro de actas: nombres, números, comas, facultades. Se pasaba al protocolo y se firmaba, se hacía el testimonio nuevamente a máquina y se volvía a confrontar con la escritura matriz. Este último paso podía saltarse haciendo fotocopias.

La resolución que permitía utilizar fotocopias establecía que estas podían hacerse en comercios ubicados fuera de las escribanías, salvo las disposiciones de última voluntad (testamentos), que solo podían fotocoparse en la propia escribanía.

Las reproducciones no podían ser mayores o menores que un 15 % del original.

Hoy casi todas las escrituras se hacen mediante ordenadores (computadoras), y se utilizan impresoras. El Colegio sigue controlando su utilización. Se elevó una consulta a la Dirección de Pericias de la Gendarmería Nacional sobre la seguridad, permanencia e indelebilidad de las escrituras públicas cuando se imprimen en impresoras "láser" y cuando se imprimen en dispositivos de inyección de tinta. Luego de ese informe, en el año 2000 se resolvió prohibir la utilización de impresoras láser para la confección de documentos notariales.

Como se ve, se avanzaba y se avanza con cautela.

4. La historia de la tinta

El artículo 204 de la Ley 1893 (año 1886) establecía: “Sólo se usará para las escrituras y testimonios tinta negra y sin ingredientes que puedan corroer el papel, atenuar, borrar o hacer que desaparezca lo escrito”. Sin embargo, la ley no decía nada del instrumento con el cual debía ser usada la tinta: pluma de ganso, lapicera fuente, plumas cargadas en un tintero o lo que fuere.

El problema era el bolígrafo. En la provincia de Buenos Aires estaba autorizado su uso, pero esa jurisdicción no estaba alcanzada por la ley que organizaba los

tribunales de la Capital. Con los años, el Colegio fue dictando circulares en relación con este punto.

Hoy, la Ley 404 establece en su artículo 62 que la tinta o la impresión deben ser indelebles y no alterar el papel, y que los caracteres deben ser fácilmente legibles. Es la primera referencia o modificación por medio de una ley desde el siglo XIX. Este artículo también trae un cambio con respecto a las escrituras comenzadas a máquina o manuscritas:

Los documentos podrán ser completados o corregidos por un procedimiento diferente al utilizado en su comienzo, siempre que fuere alguno de los autorizados. Si se optare por comenzar en forma manuscrita, ésta deberá ser empleada en todo el instrumento.

En el año 2004 una resolución del Consejo Directivo (acta n° 3247) estableció que

Todo documento que sea extendido en el protocolo, sea en forma manuscrita o por medios mecánicos, deberá hacerse y suscribirse utilizando exclusivamente tinta líquida de color negro o azul negro fijo, mediante pluma fuente o esferógrafo, quedando prohibida la utilización de tintas de base grasa.

5. La certificación de firmas

Hasta fines del año 1971, los escribanos de la Capital Federal no usaban ningún libro para certificar firmas. Utilizaban un sello en el cual asentaban debajo de la firma el nombre de la persona que había firmado y algún otro dato. Se dejaba constancia de que la firma había sido puesta en presencia del escribano.

No había copia de estos documentos, el escribano firmaba y ponía su sello en el documento original que le devolvía al requirente. No quedaba un soporte documental ni en la escribanía ni en otra parte que tuviera la fecha, tipo de contrato, convenio, carta o lo que fuera. Tampoco los documentos de identidad del firmante, domicilio

y demás. No quedaba nada en donde constara el requerimiento de la certificación. En muchas escribanías usaban una tarjeta con datos, que hacían llenar al cliente con el nombre del cónyuge, los datos de sus padres, las fechas de nacimiento, el domicilio y el número de documento; no era obligatorio, pero por precaución los hacíamos llenar. Era un sistema peligroso.

En septiembre de 1971 el Consejo dispuso la creación del libro de registro de firmas. Se debía utilizar a partir del mes de diciembre del mismo año. Se dispuso la utilización de un libro de grandes dimensiones, casi del tamaño de una mesita de café o de un cuadro mediano, que tenía 250 fojas y posibilitaba la realización de mil actas –entraban cuatro certificaciones por página–. Cada escribano tenía derecho a pedir un libro, sin discriminar si era titular o adscripto. En esa época existía la categoría de escribanos autorizados, que también podían tener el libro.

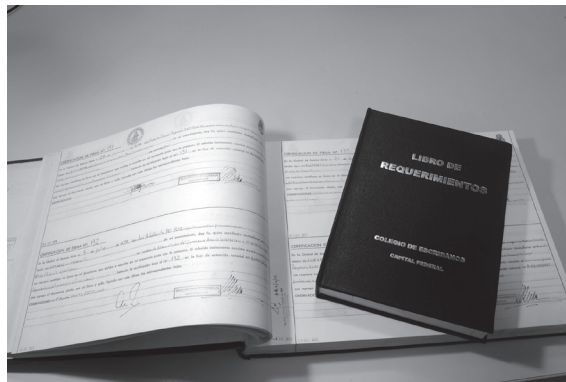
Este libro marcó un cambio importante: la certificación se hacía en una foja de actuación notarial. El Museo Notarial Argentino conserva uno de ellos, enorme en comparación con el que usamos actualmente. Esos libros debían ser conservados durante un número determinado de años en el Archivo de Protocolos y luego podían ser incinerados por el Colegio.

Solo se podía pedir un libro por vez, lo mismo que ahora. El Colegio entregó, junto con la resolución, un modelo de certificación para ayudar en la operatoria.

En el año 1980 se hizo un nuevo reglamento, que incluía algunas modificaciones y en 1985, otro más. En julio de 1990 se redactó un texto ordenado de las disposiciones sobre certificación de firmas. De allí surge la obligación de conservar el libro por un plazo, vencido el cual el escribano puede seguir guardándolo o entregarlo al Colegio.

Para esa época, el libro había disminuido su tamaño, tenía 200 fojas que permitían 200 actas. Las certificaciones podían hacerse en el libro o en el protocolo pero las certificaciones del libro debían ser hechas en un acta de “certificación especial”, no en hojas de actuación notarial. En 1991 se reformaron dos artículos del reglamento con relación a las fojas que debían utilizarse.

Diferencia de tamaño evidente entre aquel libro de la década del 70 y un libro de requerimientos actual



En 1992, por resolución del Consejo Directivo, se creó un sistema de fojas móviles que no podían ser compartidas, eran personales de cada escribano. El artículo 30 suprimía el sistema del libro, que podía seguir siendo usado hasta terminarlo, siempre que ello ocurriera antes del 31 de diciembre de 1993, fecha en la cual sería obligatoria la utilización de las fojas móviles.

Después se resolvió que los dos sistemas podían coexistir, y que cada escribano podría elegir el que prefiriera.

La resolución de 1992 (hojas móviles) prohibía la utilización de papel carbónico para la certificación (lo mismo pasaba con el libro y sus copias); cuando se llegaba a 500 actas había que encuadernarlas. Debían ser guardadas por el escribano en su escribanía durante diez años y, al cabo de ese plazo, podía optar por conservarlas o entregarlas para su destrucción (la que solo podía llevarse a cabo por el Colegio de Escribanos).

Había una diferencia entre esta reglamentación y la del libro cuando la firma estaba puesta en un documento en blanco, lo que se solucionó en la citada Ley 404.

El uso de estas hojas era optativo; sobre ello hubo una circular el 15 de marzo de 1993, que dispuso que el que quisiera adoptar el nuevo sistema de fojas móviles debía comunicarlo expresamente al Colegio.

Por resolución 151/1998 se dispuso, en relación con las fojas móviles, que

El plazo de encuadernación será de un año a contar desde la fecha de la última acta a encuadernar. El tipo de encuadernación, con los datos reglamentarios establecidos, será similar a la de los Protocolos o Libros de requerimientos.

Por circular del 22 de marzo de 2000 volvió a reformarse el artículo 23 del reglamento: se prohibió la utilización de papel carbónico y se permitió, en el caso de actas labradas en los libros, utilizar sellos para completarlas.

El 15 de junio del año 2000, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó la Ley 404, que en su Sección Tercera (“Documentos extraprocolares”), Capítulo II, incorporó disposiciones sobre certificaciones de firmas y documentos.

Hasta el año 1986, para certificar firmas se utilizaron hojas que no tenían normas de seguridad; estaban numeradas y con letras de serie en el margen superior izquierdo debajo de los escudos con texto en color azul; traían renglones preimpresos. Desde el año 1994 a la fecha, las hojas tienen normas de seguridad, filigranas, hilo de seguridad, resistencia al borrado y son numeradas. Se eliminaron los renglones preimpresos; se incorporó una numeración marginal del 1 al 25 y el texto impreso en color verde.

El 18 de septiembre de 2014 se aprobó un nuevo reglamento unificado.³⁷

37. Modificado en 2015 y 2016. “Art. 2. El requerimiento de la certificación podrá ser formalizado en escritura pública, en las actas extendidas en el libro de requerimientos o en las hojas especiales que provee el Colegio de Escribanos. Art. 3. Cada escribano podrá optar por usar el sistema de libro de requerimientos o de hojas especiales. La elección de un sistema excluye al otro, pero no la posibilidad de certificar por escritura pública. Art. 5. Cada escribano podrá tener su propio libro de requerimientos o sus propias hojas especiales de certificación de firmas, aun cuando se trate de titular o adscriptos de un mismo registro notarial. El escribano titular y los escribanos adscriptos a un registro notarial pueden utilizar el libro de requerimientos y las hojas especiales del otro escribano, dejando expresa constancia en el requerimiento y en la hoja de certificación de que así lo hacen. En el caso de certificación por libro de requerimientos podrá consignarse en forma abreviada en el espacio disponible para el número del libro. Art. 6. Cuando el requerimiento de

6. La certificación de documentos

Hasta el año 1985, cuando los escribanos certificaban una copia o una fotocopia de un documento, ponían en forma manuscrita, a máquina o con un sello que la copia que se certificaba era “copia fiel de su original” que habían “tenido a la vista”. No se utilizaba una hoja especial provista por el Colegio, se dejaba constancia directamente en la fotocopia.

Por resolución del 30 de octubre de 1985, el Consejo Directivo dispuso la utilización obligatoria de una foja especial, que al principio era del tamaño normal y luego quedó en media foja. Tenía un texto preimpreso en color verde. Obligaba a una vinculación entre la hoja y el documento certificado, dejándose constancia de su número y letra. Si las copias integraban un cuerpo, solo se agregaba a la última.

En 1994, por resolución del Consejo Directivo, se reformó el reglamento para la certificación de copias.

7. La seguridad en los instrumentos. Las hojas del protocolo

Pese a que puede parecer una situación de importancia relativa para el que no esté al tanto de nuestro trabajo, queremos hacer una mención sobre el control que tiene nuestro Colegio sobre los protocolos. Nos referimos en esta parte a las hojas en blanco, antes de que se efectúen sobre ellas las escrituras correspondientes. Tradicionalmente el protocolo lleva los escudos, letras y líneas en color rojo. Las hojas de actuación notarial las tienen en color verde.

certificación se formalice en protocolo, guardará las formas de la escritura pública y deberá contener como mínimo las constancias que establecen los artículos 305 y 306 del Código Civil y Comercial, la Ley 404 y el artículo 29 de este reglamento. En este caso las certificaciones se expedirán utilizándose las hojas comunes de actuación notarial y tendrán el tratamiento de las copias reguladas en el artículo 105 y siguientes de la Ley 404. En la matriz se mencionará la expedición de la certificación consignándose el número de las hojas de actuación utilizadas y se expedirán tantas copias como documentos cuyas firmas se certifican”.

Esas hojas no tenían normas especiales de seguridad. A partir del año 1981 empezaron a ser confeccionadas por la Casa de la Moneda; el papel era especial de ese origen, con sello a lo largo y ancho, con el logo de esa institución. En 1986 se incorporó una cinta de plata coincidente con el margen izquierdo. Las hojas tenían renglones preimpresos, sin numeración a los costados. Entre los años 1986 y 1994 esto se fue modificando: se instalaron nuevos sistemas de seguridad, se eliminaron los renglones y se incorporó la numeración de 1 a 25, a la misma altura que correspondía a los renglones eliminados. De 1994 en adelante se cambiaron algunos diseños, las medidas de seguridad y la composición del papel; también se agregó un hilo de seguridad metálico. Seguíamos utilizando los colores rojo y verde. Hoy se adquieren a una empresa especializada en este tipo de documentos.

8. Las casas del Colegio

En esta parte haremos referencia a algunas situaciones que no fueron incluidas en el libro *Las casas del Colegio*, por ser posteriores a su publicación; por ejemplo, la compra del edificio de Chorroarín.



*El umbral del pasaje Roverano,
con la misma arquitectura de un siglo atrás*

Desde su fundación en 1866 hasta el año 1924, el Colegio no tuvo oficinas propias. La primera casa que adquirió fue en la calle Suipacha 769. Hoy existe allí un edificio de varios pisos donde funciona el Boletín Oficial.

En 1877 la sede del Colegio estaba en los altos de la calle Rivadavia n° 48 (alquilado). En 1881 alquilan un lugar en el pasaje Roverano, altos del n° 557 de la calle Hipólito Yrigoyen, antes Victoria. De acuerdo a información encontrada, en 1897 –año de fundación de la *Revista del Notariado*–, el Colegio funcionaba ahí.

Este edificio todavía existe, con algunos cambios. Está situado con dos entradas y salidas; se halla en Avenida de Mayo 560 e Hipólito Yrigoyen 561 de la Ciudad de Buenos Aires. Dos hermanos, Ángel y Pascual Roverano, inauguraron en 1878 un edificio de dos plantas y subsuelos. En la planta baja se ubicó una galería con locales que fueron ocupados casi totalmente por oficinas de abogados. En el edificio contiguo –el Cabildo– funcionaban diversos tribunales, especialmente la Cámara en lo Civil, que utilizaba la parte del Cabildo que se demolió con la ampliación de la Avenida de Mayo. Esto se hizo para los festejos del centenario.³⁸

Dos de las primeras construcciones demolidas parcialmente fueron el Cabildo y este pasaje. Nuestro Colegio estuvo ahí antes de que se hiciera esta reforma. El primitivo edificio del pasaje se mantuvo hasta el año 1912, siendo luego adaptado para conservar su acceso por la Avenida de Mayo. La reforma fue inaugurada en 1918.

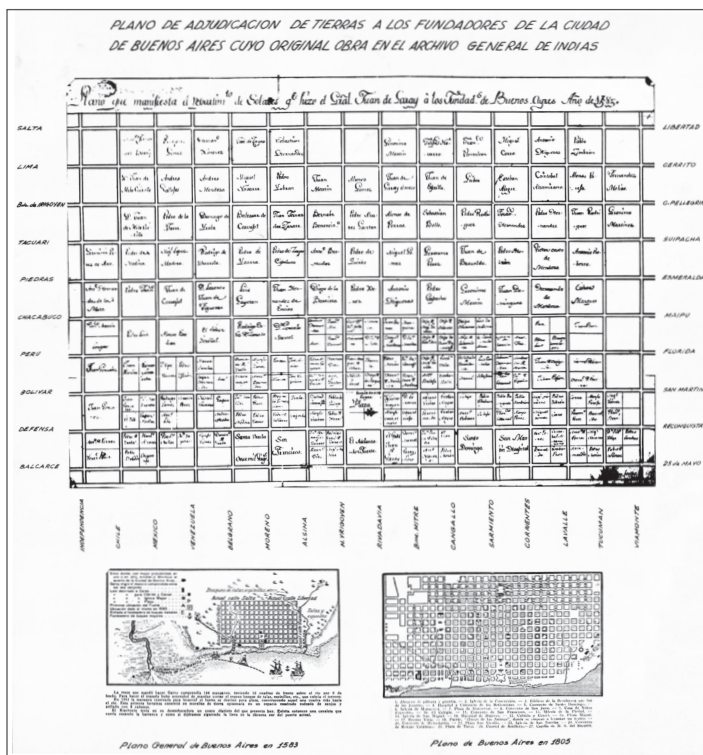
Luego el Colegio tuvo los siguientes domicilios temporarios.

- 1905: hemos encontrado una mención de que se usó temporalmente un local en la calle Victoria 536. En la cuadra de enfrente al pasaje Roverano.
- 1910: Rivadavia 789.
- 1914: Avenida de Mayo 776.

38. En 1888 comenzaron los trabajos de apertura de la Avenida de Mayo, que quedó ubicada entre las calles Rivadavia y Victoria (hoy Hipólito Yrigoyen), siendo expropiadas y demolidas varias construcciones que avanzaban sobre el nuevo trazado. Al pasaje Roverano lo hemos visto también denominado como Palacio Roverano.

- 1921: Avenida de Mayo 1190.
- 1924: primera casa propia en la calle Suipacha.

La sede actual está en avenida Callao 1542, a la que se anexaron los edificios de avenida Callao 1540 y avenida Las Heras 1833. La nota interesante es que estos tres edificios están situados en la “suerte de chacras” que le tocó en el reparto a Juan de Garay, fundador de la Ciudad de Buenos Aires.



Plano de adjudicación de tierras a los fundadores de la Ciudad de Buenos Aires



*Fachadas de los edificios
de Callao 1540 y 1542*



*Edificio de Las Heras 1833,
proyecto del arquitecto Clorindo Testa*



*El edificio del Archivo de Protocolos Notariales
en la calle Alsina 2280*



*El Archivo de Protocolos
en el edificio de Chorroarín 731*

Nuestro Colegio cuenta hoy con otros dos edificios, que funcionan principalmente como sedes del Archivo de Protocolos; desde 1971, el de Alsina 2280 y desde 2011, el de la calle Chorroarín.

Sedes por orden cronológico:

- 1877: Rivadavia 48-Altos (alquilado).
- 1881: en los altos del n° 557 de la calle Hipólito Yrigoyen, antes Victoria; pasaje Roverano.
- 1905: Victoria 536 (misma cuadra).
- 1910: calle Rivadavia 789.
- 1914: Avenida de Mayo 776.
- 1921-1923: Avenida de Mayo 1190.
- 1924: el 20 de junio obtuvo su primer edificio propio, en la calle Suipacha 769.
- 1952: se adquirió el de avenida Callao 1542.
- 1970: se compró la casa de avenida Callao 1540, mediante un convenio de permuta con el Estado Nacional. Se entregó como parte de pago otro edificio que tenía el Colegio a una cuadra de distancia, en Ayacucho 1578/1580. Hoy las tres casas, las dos de Callao y la de las Heras, están internamente comunicadas.
- 1971: el 14 de junio se adquirió otro terreno para destinarlo al Archivo de Protocolos, en la calle Alsina 2278.
- 1986: se compró la casa ubicada en avenida Las Heras 1833/37, la que fue posteriormente demolida para dejar lugar a la construcción del actual edificio de nueve pisos.
- 2011: se compró el edificio de Chorroarín, que funciona principalmente como Archivo de Protocolos. Ahí también se toman los exámenes anuales a los aspirantes a ejercer el notariado.

Como curiosidad, diremos que encontramos en un número de la *Revista del Notariado*, de 1965, la mención a una asamblea con el resultado de votación más ajustado que hemos visto. Se celebró el 5 de agosto de 1965, y decidió la compra de un terreno para construir una casa más grande para el Colegio. En ese momento teníamos solo la de Callao 1542.

El Consejo informó sobre la posibilidad de adquirir un nuevo edificio social e informó la suscripción de un boleto provisional de compraventa del terreno, ad referendum de la asamblea. El predio estaba ubicado en Lavalle 1659/71.

La asamblea finalmente rechazó el proyecto de compra por 155 votos contra 146 y una abstención.

Por curiosidad lo fuimos a ver, para saber qué había pasado con el terreno, y encontramos un edificio con un gran frente en propiedad horizontal.



Izquierda: Colegio Nacional de Escribanos, en Rivadavia esquina Esmeralda.

Derecha: Suipacha 769, primera casa propia

(Gentileza: Museo Notarial Argentino)



Otra vista de las fachadas de Callao 1540 y 1542



La fachada completa de Las Heras 1833



*Detalles del ascensor
en el edificio de Las Heras*

En la casa de Callao 1540 tenemos lo que llamamos el salón Soldi. A lo largo de toda una pared, con un tamaño de doce metros de largo y cerca de cuatro metros de alto, se encuentra un cuadro pintado y donado al Colegio por Raúl Soldi en 1972.

Había sido diseñado como telón de fondo para representar la obra de Molière *Las mujeres sabias* en el Teatro Nacional Cervantes. La obra se salvó de un incendio sucedido en este teatro.

El pintor la firmó en el Colegio y le agregó un panel pequeño para completar la totalidad de la pared, del lado donde termina la obra, ya sobre la calle Callao.



Salón Soldi del Colegio y su mural



Detalles del mural

Otra maravilla que tiene el Colegio es el original de la estatua de la Justicia. Una réplica de ella se halla en el Palacio de Tribunales, en la calle Talcahuano.

La estatua nos fue donada por el escribano José María Fernández Ferrari, quien luego de ocupar distintos puestos en el Consejo fue presidente de nuestro Colegio.

El escultor fue Rogelio Yrurtia y su maqueta fue exhibida por primera vez en 1905. La estatua fue donada por el escultor a su amigo Carlos Delcasse en 1936 –un importante personaje de la época–, para que fuera puesta sobre su tumba. Con el correr de los años, la propiedad de la escultura y todo el mausoleo pasó a pertenecer al escribano Fernández Ferrari, que lo regaló al Colegio.

La obra es distinta a las más conocidas representaciones de la Justicia, en las que aparece con una balanza; esta no la tiene, como tampoco tiene una venda en los ojos; da una idea de protección, de contención y de piedad.

La figura está hecha en bronce, mide tres metros y medio, y su peso estimado es de alrededor de mil quinientos kilos.



*Izquierda: Mausoleo del Colegio y la Justicia original.
Derecha: Detalle del rostro y manos de la Justicia*

CAPÍTULO IX

El Registro de la Propiedad Inmueble

1. Introducción

Uno de los lugares en donde nuestro Colegio ha actuado y actúa en forma exitosa es en la organización de nuestro Registro de la Propiedad Inmueble. El mejoramiento del Registro fue alcanzado en forma simultánea tanto por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal como por el de la Provincia de Buenos Aires, que fueron resolviendo al mismo tiempo los problemas que se fueron presentando.

Varios de los escribanos de la provincia de Buenos Aires que produjeron este cambio quedaron luego vinculados con nuestro Colegio o con el Registro; algunos de ellos estaban en la provincia y luego obtuvieron registros en nuestra ciudad.

Destacamos a aquellos que formaron la vanguardia, a los que podríamos llamar los históricos, pero no son los únicos, es una lista muy grande: Bollini, Etchegaray, Falbo, Fontbona, García Coni, Pelosi... entre tantos otros.

Algunos, desgraciadamente, no están más; nos queda el privilegio de haberlos conocido y de haber compartido comisiones y equipos con ellos.

Finalmente, deseo hacer una mención especial a Edgardo Scotti, quien manejó el Registro por más de veinte años, dando una muestra de talento, imaginación y capacidad fuera de lo común.

2. Historia y desarrollo del Registro

La publicidad inmobiliaria se realiza para asegurar los intereses de la comunidad, porque no solo beneficia a las partes contratantes, sino también a los terceros. Nuestro codificador, Vélez Sársfield, no era partidario de los registros inmobiliarios y por eso solo creó un registro para inscribir hipotecas; creemos que lo hizo porque no pudo encontrar una solución mejor.

Los Registros tienen varios antecedentes históricos, porque siempre se consideró como necesaria la publicidad en materia de derechos reales. Hay referencia a ellos en leyes asirias –1.200 años antes de Cristo–, que disponían la publicidad de los inmuebles más valiosos, con anunciaciones por medio de heraldos. Se daba, además, un plazo de oposición y, en caso de que la transferencia no fuera cuestionada, se redactaba un edicto que hacía caducar los derechos anteriores.

Esto en realidad no era un registro –aunque algún autor lo considera así–, era solo el cumplimiento de formalismos frecuentes en la Antigüedad, que consistían en dotar a los actos más importantes de solemnidades especiales. Estas solemnidades tenían mayor o menor complicación de acuerdo con la importancia del acto; también variaba el número de participantes y sus vestiduras, debiendo portar en algunos casos determinados elementos para que la gente pudiera recordar e identificar el acto que se realizaba. También se buscaba que los testigos fueran jóvenes para que la memoria tuviera mayor proyección en el tiempo.

En Roma, la prueba de la calidad de “propietario” estaba dada por la notoriedad en la posesión; publicitaban la adquisición por la ocupación y la tradición. Es cierto que las ciudades no eran muy grandes y había un conocimiento entre las personas que hoy en los grandes conglomerados no existe.

Por otra parte, se afirma que en ciertas regiones de Grecia grababan determinadas operaciones sobre inmuebles en placas. Cuando se constituía una hipoteca se asentaba ese hecho en una piedra que se dejaba en un lugar visible en el fundo. Constaba en ella el nombre del acreedor, el del deudor y la fecha. Posiblemente este tipo de publicidad no era obligatorio, se trataba de una noticia. No había una sanción

por incumplimiento. No era una condición de validez, ni daba oponibilidad frente a terceros.

En el derecho germánico –muy posterior– hay dos leyes, una de Prusia y otra de Baviera, del año 1822, sobre hipotecas. El derecho era constitutivo, nacía con su registro. Como se dijo anteriormente, Vélez Sársfield creó el registro solo para hipotecas, porque en ellas no había *traditio*. No tenía otra solución: al mirar una casa no puede deducirse si está o no hipotecada. Entonces, para que pudiera ser opuesta a terceros, debía tener una inscripción registral que diera publicidad a su existencia. En el derecho francés la organización registral tiene varios antecedentes. Consideramos importante una norma de 1855 en la que se ordenaba la transcripción de las transmisiones a título oneroso y la constitución de derechos reales. Con anterioridad, y de acuerdo con lo referido por Vélez, la propiedad se transmitía por el solo contrato sin requerir la tradición. En España, los registros de hipotecas funcionan de manera organizada desde finales del siglo XVIII; una cédula hizo extensivo a América el establecimiento de oficios de hipotecas. Vélez los cita como fuente de diversos artículos.

En su Código Civil, consideraba la escritura pública de hipoteca como definitiva con respecto a las partes contratantes, sus herederos y al escribano interviniente, quienes no pueden prevalecerse del defecto de inscripción. Con los terceros la situación era distinta: no les era oponible hasta que estuviera inscripta. Las disposiciones del Código fueron en nuestro país la etapa anterior a la existencia de los registros generales; no obligaba a la inscripción del dominio, usufructo, servidumbres ni demás derechos reales, solo registraba hipotecas. Luego comienza la etapa de los registros locales, aunque –como ya dijimos– había registros anteriores. Estos registros locales regulaban la publicidad en general, no solo de las hipotecas, y fueron cuestionados en cuanto a su constitucionalidad.

El ordenamiento jurídico no concibe la existencia de derechos como los reales sin que los terceros estén en situación de conocerlos. Los registros también regulan el rango y ordenamiento de prioridades, la anotación de providencias cautelares y las certificaciones jurídicas del estado de los inmuebles con notas de reserva de prioridad.

La registración, además, exige la continuidad del tracto y da una reserva de prioridad indirecta que resulta de la certificación registral.

En la nota final al Título XIV del Libro Tercero del Código Civil, Vélez da una opinión sobre la situación de ese momento en nuestro país: “Hoy en las diversas provincias de la República, sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros”.

Algunos fallos consideraron las leyes registrales anteriores a la Ley 17801 como inconstitucionales. Si la obligación de inscribir era inconstitucional, la adquisición era oponible a terceros con la presentación de los títulos, con posesión y tradición.

Vélez le daba importancia no solo al título, a la posesión y a la tradición, sino también a las notas que ponían los escribanos en el título. El razonamiento era: 1) si el inmueble estaba hipotecado, el gravamen estaría registrado; 2) el testimonio debería tener una nota que ponía el escribano al margen del título de propiedad; 3) en caso de constitución de otros derechos reales, como servidumbres o usufructos, la nota marginal constituía la publicidad.

Él decía en una de sus notas:

El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan queda al interés individual siempre vigilante, auxiliado como lo es en los casos necesarios por los hombres de la profesión.

3. Las leyes registrales

3.1. *Ley 1276*

En 1879 se dictó la Ley 1276, que estableció el sistema de la publicidad registral para todos los derechos reales inmobiliarios; su ámbito era la provincia de Buenos Aires –todavía no había sido federalizada la Ciudad de Buenos Aires–. Creó un registro en cada uno de los departamentos judiciales de la provincia, a cargo de un abogado o un escribano.

Se tomaba razón de los títulos traslativos de dominio de inmuebles y/o los derechos reales impuestos sobre los mismos. También se registraban los contratos de arrendamientos de bienes raíces por tiempo determinado –esto no existe más, pero se repitió esta disposición en otras leyes (la 1141 y la 1893) y en el proyecto de Código de 1936, basado en el de Bibiloni–. Inscribían también las ejecutorias que dispusieran el embargo de bienes inmuebles o las que inhibían a una persona de la libre disponibilidad de sus bienes –la inhibición en sí es un registro personal, no real, pero todavía hoy se mantiene dentro del Registro de la Propiedad Inmueble y funciona muy bien–.

Se establecía que los documentos solo tendrían efectos contra terceros a partir de la fecha de su inscripción. El artículo 9 disponía

... ningún escribano de registro podrá extender, aunque las partes consintieren en lo contrario, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales [...] sin tener a la vista el certificado del encargado del Registro en el que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales.

El Título XIV de la Ley 1141 de 1881 trataba sobre “Registro de la Propiedad, hipotecas, embargos e inhibiciones” (arts. 215 a 286). En 1886 fue modificada por la Ley 1893.

El mismo sistema de folio real establecía el proyecto de reforma al Código Civil 1926-1936, basado en el Anteproyecto Bibiloni (1927-33).³⁹ En la parte que disponía sobre el registro de inmuebles este proyecto señalaba (art. 33):

Cada inmueble será matriculado en el Libro de Inscripciones, en hoja independiente y bajo número distinto. Todas las anotaciones ulteriores se harán en hoja abierta con el primer asiento.

De cualquier forma, el Registro creado por estas leyes ya no se limitaba más a las hipotecas, se inscribían los títulos traslativos de dominio de inmuebles y los derechos

39. *Proyecto del Código Civil Argentino 1926-1936*, Editorial Lacort, 1938, p. 505.

reales “impuestos sobre los mismos”. El inciso 2 del artículo 216 establecía: “Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real...”.

3.2. *Ley 1893 (1886)*

La Ley 1893 tenía dos artículos fundamentales para nuestro estudio. El artículo 239 establecía:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley sólo tendrán efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción en el registro correspondiente...

Y el artículo 240 disponía:

Una vez establecido el Registro creado por esta ley, **ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo solicitasen, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales sin tener a la vista el certificado del encargado del Registro, en el que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales, bajo pena de destitución del cargo sin perjuicio de las responsabilidades civiles.**⁴⁰

3.3. *Ley 16885 (1966)*

Parece asombroso pero este sistema no tenía reserva de prioridad que permitiera la correcta utilización del certificado obtenido durante un plazo temporal. Esto se mantuvo durante ochenta años si tenemos en cuenta el lapso entre la Ley 1893 y la Ley 16885, sancionada en 1966, que trae un plazo de utilización del certificado. Se agregó al artículo 239 de la Ley 1893 un párrafo que establecía:

40. El destacado es nuestro.

Ese efecto se extenderá retroactivamente a la fecha de la escritura en los actos en que se hayan otorgado los certificados del artículo 287, si fue otorgado dentro de los 6 días de la fecha de dichos certificados y se presenta para la inscripción dentro de los 45 días de la fecha de otorgamiento. No se le podrán oponer los embargos, inhibiciones, gravámenes o modificaciones en el dominio posteriores a la fecha de los certificados correspondientes a esos actos.

La ley tenía otro artículo, que se agregaba al 288 de la Ley 1893 y establecía que, extendido un certificado, el Registro debía tomar nota y no dar otro a los mismos fines durante el término de seis días, sin una advertencia expresa de los certificados que hubiera despachado, con nombre y domicilio del primer requirente.

3.4. *Ley 17050 (1966)*

Durante los años 1966, 1967 y 1968, con la ayuda e intervención de los Colegios de Escribanos, empezó a mejorar el sistema existente, a toda velocidad y con buenos resultados.

El cambio tangible comenzó con la Ley 17050, a través de la cual el Poder Ejecutivo aceptó la colaboración técnica y financiera ofrecida por el Colegio de Escribanos de la Capital Federal para una profunda reestructuración del Registro de la Propiedad Inmueble. Fue llamada Ley de Colaboración Financiera y Técnica del Colegio de Escribanos de la Capital Federal al Registro de la Propiedad Inmueble –y también Ley Convenio 17050–.

En el mensaje de elevación del proyecto de ley se mencionaba que era de pública notoriedad la forma deficiente e irregular con la que se había venido desarrollando la actividad del Registro, por las evidentes fallas de un sistema operativo inadecuado y vetusto que había acentuado la gravedad de la situación, y que esto había provocado un arrastre acumulado de más de cuarenta mil títulos pendientes de inscripción, con más de un año de presentados.

El artículo 1 establece:

Autorízase al Colegio de Escribanos de la Capital Federal, institución de derecho público reconocida por la Ley 12990, a prestar colaboración financiera y técnica especializada al Registro de la Propiedad Inmueble, con el objeto de proveer a su reestructuración y al mejoramiento de sus métodos operativos, sobre bases modernas que permitan su funcionamiento actualizado.

El Colegio buscó la capacitación de los funcionarios existentes, entrenándolos en las nuevas técnicas. Se adquirieron máquinas de alto valor operativo para obtener mayor eficiencia y seguridad.

Ante la situación expuesta y siendo deber del Gobierno salvaguardar la debida prestación del servicio público que el Registro de la Propiedad Inmueble debe prestar a la comunidad, se hace necesario proveer a una completa y profunda reestructuración de su organización y métodos, mediante las reformas legales adecuadas, la capacitación del personal y la incorporación de los elementos que la técnica registral moderna requiere indispensablemente para un eficiente cumplimiento de su función inscriptoria.

En la imposibilidad de proceder con los medios presupuestarios al alcance y dentro de los esquemas legales vigentes a la reestructuración perseguida, el Gobierno [...] por el adjunto proyecto de ley, acepta la colaboración técnica y financiera para llevarlo a cabo que le ofrece el Colegio de Escribanos de la Capital Federal...

Resulta imposible reseñar la labor realizada. Por la multitud de decisiones que se fueron tomando, se comenzó sistematizando los datos con máquinas electromecánicas y electrónicas.

3.5. *Ley 17417 (1967)*

Luego llegamos a la Ley 17417. Todavía no estaba la reforma de nuestro Código Civil de 1968, que solucionó el problema de la constitucionalidad. La Ley 17417 fue

el primer texto ordenado y completo sobre nuestro Registro desde el año 1886. Tuvo una corta vida –alrededor de un año–, ya que fue desplazada por la Ley 17801.

3.6. *Ley 17801 (1968)*

Esta ley es complementaria del Código Civil y comenzó a regir el 1 de julio de 1968. Todavía hoy sigue vigente. Con cuarenta y seis años sigue siendo una ley de avanzada –los apartados siguientes referirán a esta norma–.

4. Los escribanos y el Registro de la Propiedad

El Primer Congreso Internacional del Notariado, celebrado en Buenos Aires en 1948, promovido por nuestro Colegio, declaró la conveniencia de que el Registro de la Propiedad Inmueble se llevara de acuerdo al sistema de folio real, esto es, abriendo una cuenta en cada finca o inmueble individual. Luego, en 1977, el Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Puerto Rico, recomendó que la inscripción abarcara todos los derechos reales, con excepción de la prenda civil (esta era con desplazamiento y sobre bienes muebles).

En la Universidad Notarial se había creado en 1960 el Instituto de Derecho Notarial, que organizó las Reuniones de Directores de Registros de la Propiedad. Por otra parte, en el Colegio de Escribanos de la Capital funcionaba el Instituto de Derecho Registral, que hoy tiene más de cuarenta años.

Nuestro registro es declarativo, a diferencia de los registros del automotor, que son constitutivos –con los problemas que eso provoca–.

4.1. *Situación antes de la Ley 17801*

En el año 1964, en la ciudad de La Plata, se realizó una Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, convocada por el Instituto de Derecho Registral. Ambos Colegios, el de Capital y el de la Provincia de Buenos Aires, tenían equipos trabajando en el tema. En esos años, el Instituto había pasado a formar parte de la Universidad Notarial Argentina, donde había una cátedra universitaria destinada a la enseñanza del derecho registral inmobiliario. El Colegio de Escribanos de Capital tenía también su propio Instituto de Derecho Registral y una comisión que se encargaba del manejo del convenio-Ley 17050. En esa reunión se le solicitó al Instituto la elaboración de un anteproyecto de Ley Registral Nacional.

En el año 1968, se dictó la Ley 17711 de Reformas al Código Civil, que introdujo el artículo 2505:

La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

El texto solucionaba el problema de la constitucionalidad, pero era conveniente el dictado de una nueva ley registral. En junio de 1968, el Poder Legislativo sancionó la Ley 17801.

4.2. *Registros constitutivos y declarativos*

Nuestro registro es declarativo; el inmueble queda transferido con la tradición y el título suficiente. Una vez que ha sido inscripta dentro de los plazos y en la forma establecida por la ley, sus efectos se retrotraen al momento en que se hizo la escritura.

4.2.1. *El registro constitutivo*

Es notable pero cada tanto aparece una corriente que decide –no se sabe por qué– tratar de convertir nuestro registro en constitutivo, o sea, complicar una situación que tenemos bien resuelta. Tan es así que nuestro sistema es reconocido y ponderado como “el sistema argentino”. Basta con citar el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral.

Por el contrario, nuestro registro automotor se encuentra con que hay una enorme cantidad de poseedores de vehículos circulando sin que los mismos estén registrados a su nombre.

En las zonas rurales y en algunos lugares del interior del país esto es común, lamentablemente: autos que han ido pasando de mano en mano sin cambios en el registro y respecto de los cuales sus titulares registrales desconocen dónde están o quién los tiene, con todos los problemas que eso conlleva, tales como accidentes, responsabilidad, pago de tasas e impuestos, seguros, etc. Hace unos años se cambiaron las chapas de los autos por otras de distinto diseño y eso obligó a que muchos poseedores de vehículos no registrados a su nombre salieran a buscar a los propietarios registrales para poder acceder a la nueva chapa.

Por otra parte, el sistema declarativo del Registro de la Propiedad Inmueble nos permite hacer tractos abreviados y la constitución de hipotecas simultáneas con la compra, sin tener que esperar a que primero se inscriba el dominio en un registro constitutivo y luego pedir el préstamo con el que ya se tendría que haber pagado al vendedor.

Una de las preguntas que nos podríamos hacer con el sistema constitutivo es: si la adquisición del dominio queda postergada hasta la inscripción registral, ¿cuándo debería el comprador pagar el precio? Al condicionar todo a la inscripción, se retrasarían las mudanzas y traslados de muebles de casas y oficinas. Habría que crear cuentas especiales reteniendo la plata hasta la inscripción, y toda hipoteca constituida antes de la registración quedaría condicionada a la inscripción del título. Si hubiera incumplimiento antes de la inscripción por parte del comprador, ¿a quién se le subas-

tará el inmueble? Si el vendedor cae en insolvencia mientras se tramita, ¿a quién pertenece el inmueble?⁴¹

Es de hacer notar que la Comisión de Derechos Reales de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Tucumán, 2011), en su despacho por abrumadora mayoría (42 votos contra 4), se opuso al sistema de registro constitutivo de la propiedad inmueble. Lo mismo hizo la Academia Nacional del Notariado. Los integrantes de la comisión reformadora aceptaron los argumentos y dejaron los Registros operando como están en la actualidad.

Al principio, los Registros estaban a cargo de particulares, pero luego, como consecuencia de la Ley 4087 de 1903, pasaron a ser administrados por el Estado; se dispuso que el arancel que se pensaba cobrar sería destinado a la construcción del Palacio de Tribunales. El primer director de ese registro privado fue don Roque Sáenz Peña, que ejerció el cargo entre 1882 y 1887. Era una personalidad trascendente; de joven se había alistado en el ejército de Perú que peleaba junto con el de Bolivia contra Chile. En 1879 participó en la batalla de Arica –donde murieron casi todos los defensores– y fue gravemente herido. Años después fue presidente de la nación.

La primera finca registrada cuando era director lleva el número uno, tenía salida a dos calles sin nombre, entre Charcas y Santa Fe.

Dos fallos de la Corte Suprema se expidieron sobre el problema de la constitucionalidad antes de la reforma de 1968, porque las leyes locales obligaban a inscribir los títulos para que produjeran efectos contra terceros. Estos fallos fueron “Jorba, Juan y otros c/ Bambicha, Francisco B. y otro” y “Papa, José, administrador definitivo de la testamentaría Susso c/ Sociedad Campagno Hnos.”.⁴²

41. Ver sobre este punto ABELLA, Adriana N. y otros, “La Academia Nacional del Notariado ante la posible sustitución del régimen dominial en el Proyecto de Código Civil”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 908, abril-junio 2012, pp. 23-33.

42. Fallos del 25/11/1935 (*Jurisprudencia Argentina*, n° 52359) y 18/2/1938 (*La Ley*, t. 9, p. 528), respectivamente.

El razonamiento de los jueces fue que, de acuerdo con el Código Civil, la transmisión del dominio se consumaba cumpliendo con determinadas condiciones, entre las cuales no estaba la obligación de inscribir en el Registro. En consecuencia, esta obligación era inconstitucional, porque las provincias no podían someter el derecho de propiedad a sus decisiones. La Constitución había delegado la creación y la aplicación de estas normas al Congreso Nacional. Además, consideraban que si se adoptaba una posición diferente, el derecho común no sería uniforme para todo el país porque dependería de las disposiciones reglamentarias o legislativas de cada provincia.

Es increíble ver la cantidad de años en que esta situación se mantuvo y aún más increíble es que casi no hubo conflictos. Estuvimos casi ochenta años sin resolver esta cuestión que, asombrosamente, pasó sin grandes dramas. Cuando éramos estudiantes en la facultad, pocas cátedras daban importancia al tema registral; hablaban de los registros como de pasada, como quien cuenta una curiosidad. Lo trataban como algo que se analizaba porque estaba en el programa de estudios: recibíamos una explicación sobre el sistema Torrens, sobre las notas de Vélez, la existencia del registro y poca cosa más.

En esos años funcionaba el Registro en el séptimo piso del Palacio de Tribunales, en la calle Talcahuano. Tres veces por semana lo atravesábamos sin ningún problema caminando entre los escritorios, y allí veíamos los tomos abiertos llenos de anotaciones marginales. Lo atravesábamos porque trabajábamos en el consultorio jurídico gratuito de Tribunales y a través de él encontrábamos uno de los accesos. Nos asombraba ver los libros por todos lados. Las hipotecas y las cancelaciones se anotaban al margen, tachándolas cuando se cancelaban.

El Registro funcionaba en ese edificio desde el año 1911, y ahí estuvo hasta 1972. Cuando recordamos el paso por esas salas, nos parece asombroso que no hayamos tenido más problemas. Suponemos que no los hubo porque tenían un equipo de gente responsable. Los que estaban en el Registro hacían bien su trabajo y los escribanos llevaban su obligación de dar seguridad hasta las últimas consecuencias. Los problemas, además, no estaban solo limitados al sistema interno del Registro, porque la ley

nacional (el Código) daba un plazo para la inscripción de las hipotecas, que no coincidía con el que traía la Ley Registral. El artículo 3137, luego reformado, establecía:

El registro debe hacerse en los seis días siguientes al otorgamiento de la escritura hipotecaria, para que la hipoteca tenga efectos contra terceros. Si el oficio de hipotecas estuviere a más de dos leguas de distancia de la escribanía en que se hubiere otorgado la escritura pública hipotecaria, habrá para la toma de razón un día más por cada dos leguas.

Estuvimos mucho tiempo con estas disposiciones contradictorias. El escribano tenía la ley nacional que le daba seis días si era de la Capital y el inmueble también pertenecía a esa jurisdicción. Si era sobre un inmueble en la provincia de Buenos Aires, tenía que sumar un día por cada dos leguas a la ciudad de La Plata. Por otro lado, teníamos una ley registral local, que nos daba un plazo mayor para inscribir. Muchos escribanos cumplían con los seis días para las hipotecas, pero tomaban los de la ley registral para los otros derechos reales; algunos inscribían todo dentro de los cuarenta y cinco días, incluso las hipotecas, y otros inscribían todo, dominios e hipotecas, dentro de los seis días.

Durante un tiempo el Congreso argentino ignoró los fallos de inconstitucionalidad y siguió sancionando leyes en las que organizaban otros derechos con inscripción registral. Súbitamente, todo empezó a hacerse bien y a gran velocidad, y nuestro Colegio tuvo un papel preponderante en el cambio.

En 1950 se presentó una complicación realmente grande: apareció la Ley de Propiedad Horizontal, que multiplicó el número de inmuebles existentes, y no había manera de procesarlos con los sistemas que había –la ley es de 1948, pero su gran impacto en el Registro se produjo a partir del año 1950–. Los tomos tenían muchas notas marginales en un solo asiento, que iban aumentando a medida que la propiedad horizontal generaba unidades funcionales y complementarias. Todo certificado que se expedía y toda apertura de nuevos asientos eran materia de una nota marginal. Con el tiempo, las notas marginales dejaron de ser marginales para convertirse en centrales y ocupar la mayor parte de cada página.

En 1966 llegó a haber 65 mil títulos sin procesar, con un atraso superior a los doce meses. Había que hacer colas desde el alba para presentar o retirar documentos y los certificados de dominio se entregaban con un atraso que llegó a los seis meses. La primera medida que tomó el equipo interviniente fue congelar los tomos al año 1967, transitoriamente, mientras se pasaba al sistema de computación, y se creó un sistema de carpetas; estas carpetas se convirtieron más tarde en un nuevo problema. La idea no era mala, era lo más inteligente que pudo haberse hecho; pero lo que pasó fue que el sistema se programó como algo momentáneo; pensaron que se crearían 50 mil carpetas mientras se pasaba de un sistema a otro. Pero en definitiva hubo 550 mil. El sistema ideado y el cambio producido fueron tan notables que en los congresos internacionales nuestro sistema empezó a ser imitado; estaba haciéndose bien y funcionaba.

En 1977 se inició el proceso de vuelco de las carpetas. Ese año se transformaron 18 mil; en 1978, 48 mil; y en 1979, 104 mil. Las carpetas bajaron de 550.000 a 285.000; y en 1980 se eliminaron otras 119.827 carpetas.

En la Capital Federal, en esos años, se pasó de registrar escrituras en tres meses a hacerlo en cinco días. El Registro usaba cuatro edificios. Se confeccionó un modelo de ficha única para la matriculación de los inmuebles, con características que sirvieran para especificar nomenclatura catastral, calle, número y demás datos necesarios para su determinación. En el asiento de las titularidades dominiales, gravámenes y providencias cautelares referidas al inmueble se utilizaron máquinas denominadas de registro directo, cuyas bandas de papel perforadas permitían su interpretación por computadoras, con lo que se introducía un registro paralelo de apoyo.

Los certificados del Registro crecían en forma considerable. En 1967 se libraron 150.000. En 1979, 308.000. Con los informes pasaba lo mismo: emitió 35.000 en el año 1967 y 107.000 en 1979. El aumento de los informes demostraba que el Registro era cada vez más requerido para certificar la situación jurídica de los inmuebles. La conversión del sistema no fue fácil. En 1977 había 1.208.153 inmuebles estimados en Capital Federal: el 30 % estaba en tomo y folio; un 42 % estaba en carpetas; y el 27 % en folio real. En 1979 la situación había mejorado, los inmuebles eran 1.293.651,

de los cuales en tomo y folio había un 25 %, en carpetas el 31 % y en folio real el 43 %. Se armaban 12.000 folios reales por mes, sacándolos de las carpetas. Se pasaban unos 600 inmuebles por día; mientras tanto, se seguía con las tareas normales y el Registro funcionaba. En 1998, en la Capital Federal había 1.450.000 matrículas; el 95 % estaba en folio real.

A partir del año 1971, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal tuvo una Sala de Derecho Registral. Tiene, además, una comisión creada para el seguimiento de la ley-convenio, y hoy, en lugar de la Comisión Asesora en Derecho Registral, funciona el Instituto de Derecho Registral.

Estamos apuntando decididamente a que los informes y certificados registrales los podamos obtener en forma digital, en todos los casos. Por otra parte, a nivel personal y de acuerdo con la modificación de la Constitución con relación a la Ciudad de Buenos Aires, consideramos que tanto el Registro de la Propiedad Inmueble como la Inspección General de Justicia deberían depender del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CAPÍTULO X

La Unión Internacional del Notariado

1. Introducción

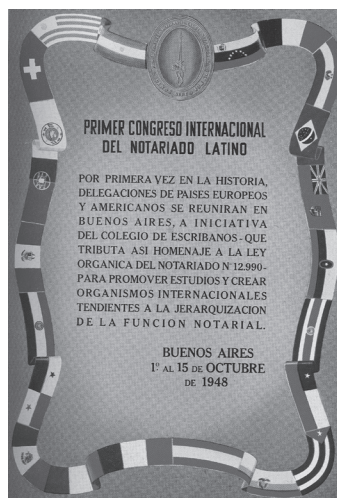
A partir del Primer Congreso Internacional del Notariado Latino realizado en la Ciudad de Buenos Aires en el año 1948, se creó la Unión Internacional del Notariado Latino. En ese primer Congreso se definió el perfil, los estudios y las funciones que debía tener el notario del derecho latino:

El notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a tal fin. El notario les confiere autenticidad, conserva sus originales y expide las copias que den fe de su contenido.

Esto nos servía como una definición parcial, pero no contenía las características a las que debía responder cada profesional en los distintos países. Estas se fueron determinando con el correr de los años.

2. Principios del notariado latino

En la reunión del Consejo Permanente de la Unión que se celebró en La Haya en marzo de 1986, se aprobó una serie de principios que deben reunir los notariados de



tipo latino. No todas las organizaciones nacionales cumplen hasta ahora con todos los requisitos, pero sí con la mayoría de ellos y hay una tendencia a completarlos.

En algunos países no es obligatorio todavía tener los estudios máximos requeridos para ejercer como profesional de derecho, y en algún otro todavía los notarios son nombrados por intervalos de tiempo. Hay también lugares en los que no existe aún la colegiación obligatoria.

Las bases de esa reunión establecieron que la ley local debía determinar el área territorial de competencia de cada notario, así como el número de notarías. Aconsejaron que su número esté sujeto a limitaciones y consideraron como inconveniente que la competencia territorial de cada notario se extienda a todo el país (art. 15).

En la República Argentina los escribanos deben actuar dentro de una determinada jurisdicción; esta no abarca todo el país sino el lugar donde ha sido nombrado y donde se le ha conferido el cargo. Esto no significa que el escribano no pueda efectuar escrituras de venta de inmuebles ubicados en otra jurisdicción, puede hacerlo, lo que no puede es firmar la escritura fuera de su jurisdicción. Asimismo, en lo que refiere

a su carácter y calidad de profesional del derecho, puede brindar asesoramiento jurídico pero no actuar como funcionario público fuera de su jurisdicción, firmar documentos protocolares, levantar actas. Está prohibido hacer este tipo de actos fuera del ámbito de su ejercicio.

En algunos momentos se exigió que las escrituras otorgadas en un lugar diferente de donde estaba situado un inmueble fueran inscriptas por escribanos con jurisdicción en el lugar de ubicación del inmueble. Para eso se pedía la protocolización o determinados actos posteriores a la escritura ya realizada. También hubo leyes locales que exigieron que se abonaran nuevamente los honorarios –o una parte de ellos– a escribanos o al Colegio local del lugar donde estaba ubicado el inmueble.

La mayoría de los Registros Inmobiliarios exige que los certificados que se expidan para realizar una escritura de constitución, extinción o modificación de derechos reales sobre inmuebles sean pedidos por escribanos de la jurisdicción, quienes deben intervenir en la inscripción y asumir la responsabilidad por el pago de los impuestos, tanto los que gravan la operación como los propios del bien. En otros países la jurisdicción está dada por todo el territorio del país; así sucede en la República Oriental del Uruguay. La jurisdicción nacional aumenta el ámbito y la posibilidad de residir en cualquier punto del país.

2.1. *La jurisdicción personal*

Posiblemente “jurisdicción personal” no sea la expresión más apropiada, pero creemos que es la que mejor refleja la situación de Canadá (Quebec). Allí, el notario lleva consigo la jurisdicción para determinados actos (por ejemplo: derechos reales); o sea, puede actuar desde otro país.

El notariado de Canadá no es un notariado nuevo, el primer notario se estableció en la parte francesa en 1663 y había sido designado por Luis XIV. Contrariamente a lo que sucede en la mayoría de los países, el número de notarios no está limitado, no hay *numerus clausus*. El notario puede ejercer su profesión en cualquier punto de Quebec y en el extranjero si sus servicios involucran a residentes de este lugar. Tam-

bién puede hacerlo si el objeto de la operación está situado en Quebec. El notario puede redactar el documento en inglés o en francés, a pedido de las partes. Son los dos idiomas del país. Si, además, el notario habla otro idioma –lo que es frecuente–, puede registrar en un documento redactado en francés o en inglés el consentimiento de una persona que no entiende ninguna de las dos lenguas oficiales, a quien él ha explicado en la lengua que el requirente habla el contenido del documento.

Los notarios pueden recibir declaraciones de personas fuera de Quebec y en el exterior cuando dicha declaración está relacionada a un acto jurídico que presenta un elemento de enlace con Quebec. Antes, esto se daba solo si había de por medio un derecho real, cuando el objeto de la operación estaba situado en Quebec o una de las partes residía allí.

2.2. El notario como funcionario independiente

Hay que destacar también que el notario latino se distingue del notario funcionarista, cuya actividad, como su nombre lo indica, es efectuada como funcionario o empleado administrativo. Este notario no actúa con independencia, sino que trabaja en el poder público, del que recibe un salario. La fe pública sería un acto administrativo, dirigido por el Estado, lo que puede traer riesgos de parcialidad.

Este tipo de notariado existe todavía en algunas naciones; era más frecuente antes de la caída de la Cortina de Hierro. Luego, a partir de su independencia, varios de estos países replantearon su organización jurídica. Algunos pertenecen hoy a la Unión Internacional del Notariado.

Para nuestro sistema, el notario debe ejercer su profesión de manera independiente. No debe estar encuadrado entre los funcionarios al servicio de la administración del Estado ni de poderes públicos provinciales o municipales.

2.3. El notario no puede ser litigante

En casi todos los países –con pocas excepciones– la actividad notarial es incompatible con la del litigante; en los que se lo permite es necesario tener los dos títulos, de abogado y de escribano.

El sistema de nuestro derecho busca que el notario sea abogado, pero como requisito para ser notario. No puede al mismo tiempo ser litigante. O trabaja como abogado o trabaja como escribano. En ambos casos debe tener el título universitario de abogado.

2.4. La permanencia en el cargo

En ciertos lugares donde todavía están ajustándose al sistema existe, el nombramiento en el cargo por períodos de tiempo. En algunos países el nombramiento es vitalicio, mientras que en otros, siendo vitalicio, se obliga a abandonar el cargo a cierta edad, generalmente a los setenta y cinco años. Debe retirarse no porque haya vencido su mandato, sino por haber llegado a una edad de jubilación o retiro.

La mayoría de los países exige una edad mínima para ser notario, como se exige también para ser juez, senador o diputado. Por ejemplo, la Ley del Notariado del Distrito Federal de México establece como requisito para acceder al cargo tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta al momento de solicitar el examen de acceso. En la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con la Ley 404, se debe ser mayor de edad.

2.5. El examen de oposición

La mayoría de los países que tienen legislaciones de avanzada exigen para ser notario el título de abogado –algunos lo denominan licenciado en derecho– o el mayor título existente en la carrera de leyes. Así, en el Congreso de Buenos Aires de 1948 se de-

terminó que los estudios requeridos para ser notario deberían ser universitarios y abarcar la totalidad de las disciplinas jurídicas.

En algunos colegios de escribanos, como en el nuestro, se exige también un examen de oposición y otro de antecedentes para acceder al cargo. En los últimos tiempos esto se ha generalizado a escala mundial. Se están exigiendo exámenes, cursos o sistemas que comprueben y demuestren que los notarios permanecen informados con respecto a los cambios jurídicos que se van produciendo. Esto se pidió expresamente en el Congreso de Río de Janeiro de 1956.

En la Ciudad de Buenos Aires se cumplen todos estos requisitos, en cuanto al título, a la función vitalicia, a que no se está a sueldo del Estado o de un tercero, a que se accede por un examen de oposición y a ser miembro de un colegio profesional que controla su desempeño. Tenemos, además, un examen de oposición y antecedentes para su ingreso y un sistema para mantener los conocimientos profesionales.

2.6. *El secreto profesional*

El notario debe guardar el secreto profesional. Cada país tiene límites y ámbitos a este respecto, con normas establecidas a través de disposiciones específicas o por orden de la autoridad judicial.

2.7. Numerus clausus

Este es otro de los requisitos buscados por la Unión Internacional. En el Congreso de Buenos Aires de 1998 se resolvió:

Que para respetar la independencia de decisión del notario –instancia preventiva emanada del artículo 10 de la Declaración de 1948– y evitar las presiones de los más fuertes, se debe mantener el *numerus clausus*.

Los países que tienen *numerus clausus* siguen ciertos procedimientos para fijar la cantidad. El más común es determinarla por el número de habitantes de la jurisdicción. Otros hacen hincapié en la cantidad de contratos. Hay países que tienen un movimiento fuera de lo común en determinadas zonas; por ejemplo, Panamá, en el Canal Interoceánico. Otros poseen sectores con muchas transacciones bancarias o financieras. En algunos casos, para determinar el número de notarios, se toma también como base el movimiento económico y la cantidad de transacciones.

Algunos países no tienen *numerus clausus*; ya citamos el caso de la provincia de Quebec, donde hay 3.149 notarios. Uruguay tampoco lo tiene. En Argentina, hace unos años, solo se podía acceder a un registro cuando alguno quedaba vacante, por fallecimiento o muerte del titular. Solo en ese caso se llamaba a concurso. El *numerus clausus* es considerado una garantía de independencia y facilita el control de la actividad del notario por parte de los Colegios.

3. El notariado latino es un sistema

El notariado latino no surgió espontáneamente; es un sistema que se ha ido perfeccionando a través de diversas influencias. Hay pequeñas diferencias, porque cada país tiene su propia legislación, su propia historia y su propia evolución. Sin olvidar que dentro de los países de la Unión hay distintas religiones, idiomas, climas y costumbres.

La mayoría de los sistemas, en sus principios fundamentales, marcha hacia la igualdad. Hay países que cumplen todos los requisitos, como el nuestro. Incluso el control de mantenimiento de los conocimientos y la actualización, que son requerimientos solicitados por la Unión recientemente, y cumplimos desde el año 2000, con la Ley 404.

La palabra *latino* quizás no sea la más precisa para designar el tipo de notariado, pero en la situación actual es la que mejor califica. Es usada en forma habitual para

señalar los sistemas jurídicos que recibieron la influencia del antiguo derecho romano. La calificación de “latino” ha sido retirada del nombre de la Unión Internacional.

El latino es fundamentalmente un sistema de derecho basado en leyes y reglamentos escritos, emanados de los poderes públicos, con, en general, códigos que contienen las normas más importantes. El sistema latino recurre a la formalidad para algunos actos jurídicos como elemento de eficacia jurídica; es un sistema de prueba documental, que distingue el documento público y el privado. Y el prototipo del documento público es el documento notarial. Se caracteriza por la intervención de un profesional del derecho (el notario), que asesora y aconseja jurídicamente a los particulares y redacta el documento de acuerdo con la ley.

El derecho actúa en nuestro caso de una manera deductiva, partiendo de una ley escrita, que el juez aplica. Señalamos esto porque hay autores que entienden que la diferencia más importante con el *common law* está dada porque este responde solo a situaciones jurídicas concretas, en las que se busca el precedente y el juez decide cuál de esos precedentes es el aplicable al caso.

4. Principios jurídicos y éticos de la función notarial

- 1) *La inmediación*. El otorgamiento de la fe pública exige que el notario lo haga personalmente. Es contrario al derecho que un notario otorgue fe pública, formalice la voluntad de los otorgantes o redacte instrumentos sobre actos o hechos que no ha constatado. La inmediación garantiza la autenticidad de lo que hace constar el notario.
- 2) *La autonomía*. Debe tener el control de su Colegio, pero no ser dependiente.

5. Los países miembros de la Unión

En la actualidad, la Unión agrupa a 86 notariados de todos los continentes: Albania, Alemania, Argelia, Andorra, Argentina, Armenia, Austria, Bélgica, Benin, Bolivia, Bosnia Herzegovina, Brasil, Bulgaria, Burkina Faso, Camerún, Chad, Chequia, Chile, China, Colombia, Congo, Corea, Costa De Marfil, Costa Rica, Croacia, Cuba, Dominicana, Ecuador, El Salvador, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Francia, Gabón, Georgia, Grecia, Guatemala, Guinea, Haití, Honduras, Hungría, Indonesia, Italia, Japón, Kosovo, Letonia, Lituania, Londres, Luxemburgo, Louisiana, Macedonia, Madagascar, Malí, Malta, Marruecos, Mauricio, Mauritania, México, Moldavia, Mónaco, Mongolia, Montenegro, Nicaragua, Níger, Países Bajos, Panamá, Paraguay, Perú, Polonia, Portugal, Puerto Rico, Quebec, República Centroafricana, Rumanía, Rusia, San Marino, Senegal, Suiza, Togo, Túnez, Turquía, Ucrania, Uruguay, Vaticano, Venezuela y Vietnam.

Algunos de los miembros no son en sí mismos Estados soberanos, sino que forman parte de otros, pero tienen su propia organización. Así, cuando mencionamos Londres, nos referimos a los notarios de esa ciudad; Louisiana es un estado de los Estados Unidos de Norteamérica que tiene el antiguo sistema del derecho francés; Puerto Rico es un estado asociado a los Estados Unidos de Norteamérica; Quebec es una provincia de Canadá, también con orígenes franceses.

Los países miembros abarcan los cinco continentes y tienen alrededor del 56 % de la población mundial.

6. Deber de asesoramiento e imparcialidad

En los últimos años aparecen cada vez con más frecuencia figuras y necesidades jurídicas que no se hallan perfectamente encuadradas en la legislación. Así, nos encontramos con que institutos creados para una situación determinada luego se utilizan para otras, como una respuesta a una necesidad contractual de las partes.

En nuestro derecho lo hemos visto con la propiedad horizontal, que se ha utilizado para los clubes de campo y cementerios privados. Lo mismo sucedió con los llamados tiempos compartidos. Eso ha sido precisado en la última reforma del Código Civil y Comercial, que entró en vigencia en agosto de 2015.

7. La jurisdicción voluntaria en la competencia notarial

Ya en el primer Congreso de Buenos Aires en el año 1948 se planteó como algo que era necesario que estuviera a cargo de los notarios. Se consideraba que había toda una jurisdicción no contenciosa, dependiente de la Justicia, que podía ser realizada perfectamente por los notarios. Se sacaban los temas que eran solo administrativos fuera del Poder Judicial.

Es una aspiración que todos los actos de jurisdicción voluntaria, en el sentido dado a esta expresión en los países de habla castellana, sean atribuidos, exclusivamente, a la competencia notarial.

Serían de competencia notarial aquellas actividades en las que concurren las siguientes características: la comprobación y autenticación de hechos que pueden ser seguidas de un juicio valorativo de un acto no litigioso que ha de documentarse y del cual el órgano que emite tal juicio no es parte. Dicho juicio valorativo consiste en determinar si el acto reúne los presupuestos y requisitos exigidos en cada caso por el ordenamiento jurídico para la producción de un determinado efecto. El notario, en dichos actos, interviene investido de una función pública.

Desde septiembre de 1996 está vigente en Lima la Ley 26662, que amplía la competencia notarial en asuntos de jurisdicción voluntaria que antes se encontraban reservados en forma exclusiva al Poder Judicial. A partir de entonces, pueden tramitarse en sede notarial los siguientes asuntos: sucesión intestada o declaratoria de herederos, comprobación de testamento cerrado, adopción de personas capaces, declaración de patrimonio familiar, inventarios, rectificación de partidas, prescripciones

adquisitivas y títulos supletorios, saneamiento de área, linderos y medidas. La intervención es rogada, de modo que debe mediar solicitud de parte y el notario debe retirar su intervención en caso de controversia, remitiendo lo actuado al juez.

Los resultados han sido buenos; la intervención notarial ha reducido el trámite de buena parte de estos asuntos drásticamente. Se pueden solucionar rápidamente casos cuya tramitación judicial exigía meses o años.

7.1. El Congreso de Buenos Aires de 1973

Nuevamente en este Congreso se abordó el tema de la llamada jurisdicción voluntaria y la necesidad de lograr mayor soltura y eficacia en la solución de problemas que plantea la quiebra de la unión matrimonial. Se votó para que los procedimientos de jurisdicción voluntaria en materia de reconciliación matrimonial, elaboración de acuerdos previos al divorcio, a la guarda de los hijos y a la custodia y administración de sus bienes puedan hacerse, en determinados casos, directamente ante notarios.

7.2. El Congreso de Cartagena de Indias de 1992

En este Congreso la comisión a cargo del tema consideró que la jurisdicción voluntaria o no contenciosa no es una verdadera y propia jurisdicción, en sentido propio y estricto, porque en ella no está presente el elemento de conflicto ni el efecto de la cosa juzgada. Se propuso que se restringieran los términos “jurisdicción no contenciosa o voluntaria” a la actividad judicial y se acogiera para el derecho notarial la expresión “competencia notarial en asuntos no contenciosos”, y que de ninguna manera se debía atribuir a los notarios competencias inherentes a la fe pública judicial ni invadir el ámbito de la potestad jurisdiccional en función juzgadora. Consideró que se estableciera la independencia y autonomía de la actuación y del acto notarial, suprimiendo cualquier tipo de control posterior, como la homologación o calificación, salvo que el procedimiento se convierta en contencioso, se pida la intervención judicial o haya menores o incapaces. La competencia notarial en asuntos no contenciosos de-

bería incluir, aparte de las sucesiones por fallecimiento, el matrimonio, separación de cuerpos y divorcio consensuales; todo el procedimiento de la venta como consecuencia de los procesos concursales y ejecutivos, y en todo lo relacionado con las subastas.

8. Nacionalidad

No todos los países en los diferentes tratados y leyes internas hacen hincapié en la nacionalidad. Cuando lo hacen, es generalmente para requerir que quien desempeña una función pública sea nacional de ese Estado o que tenga un tiempo de residencia importante en el mismo. La función del notario debe ejercerse dentro del Estado que lo designó, siendo inviable la circulación de notarios. Pensamos que no conviene establecer el ejercicio habitual de funciones públicas en el territorio de un país por parte de un funcionario nombrado en otro.

9. El documento notarial

Uno de los congresos internacionales en los cuales se analizó el documento notarial fue el de París del año 1954. En la mayoría de los países, el documento notarial puede ser otorgado con la sola intervención del notario; en algunos se pide, además, la comparecencia de testigos. En un tercer grupo de países, como el nuestro, solo se exige la concurrencia de testigos en determinados actos de gran solemnidad; por ejemplo, los testamentos o los llamados “testamentos vitales”, que en realidad son disposiciones anticipadas de autoprotección.

En ese Congreso se propugnó que en los países de la Unión no se exigiera con carácter obligatorio la concurrencia de testigos en los actos entre vivos. Se resolvió también propender a que el documento notarial conservara fuera del país en que fue otorgado el mismo valor de autenticidad y ejecución. Esto fue reiterado en el Con-

greso de Guatemala en 1977, y volvió a analizarse en el Congreso de Atenas del año 2001.

Los ponentes hicieron hincapié en que el documento notarial es guardado por el notario, el Colegio, el Estado o la autoridad que corresponda. No se destruye ni desaparece y pueden efectuarse todas las copias que se necesiten. Hay una matriz, un original, que no se entrega, que permanece, que tiene fe de conocimiento, calificación, capacidad de las partes, manifestación, prestación de consentimiento, control de legalidad y queda depositado de manera que puede ser reproducido en todo momento. Debe ser reconocido como auténtico y permitirse su libre circulación en cualquier país con los mismos efectos que tenía en su lugar de origen.

Hubo también una serie de congresos en los que se trató de buscar la uniformidad en la legislación, por ejemplo, en cuanto a capacidad. En el Congreso de Múnich de 1967 se entendió que había que tratar que la mayoría de edad se unificara en los veintiún años. La tendencia actual es a bajarla a los dieciocho.

En ese mismo Congreso se resolvió también que era conveniente que, en cuanto a los bienes comunes, el poder de disposición requiriera la conformidad de ambos cónyuges. Nótese que este Congreso fue realizado un año antes de la reforma al Código Civil argentino de 1968, que estableció el llamado asentimiento o consentimiento conyugal. Nuestra ley se ajustó a lo pedido, fuera o no conocida esta circunstancia por el legislador.

10. El notariado argentino

De todos los notariados americanos, posiblemente el de la Ciudad de Buenos Aires sea el más parecido a los notariados del derecho latino que funcionan hoy en Europa. Tiene estudios profesionales obligatorios, imparcialidad en la función, deber de confianza, colegiación obligatoria, contralor por el Colegio, permanencia en la función (no es por intervalos de tiempo) y otras características. Se ingresa con exámenes, y

hay obligación de efectuar determinados estudios o exámenes para continuar en la función.

11. Diferencias en el trabajo profesional

Muchas veces la diferencia de funciones y requisitos entre los notariados no surgen de sus propias leyes notariales; la legislación de fondo es distinta, lo que obliga a tener distintas obligaciones y recaudos.

Argentina tiene un solo Código Civil para todo el país. Lo mismo sucede en Chile, Uruguay y Paraguay. México, que cuenta con un buen notariado y está dentro del sistema latino, tiene treinta y dos Códigos Civiles, uno por cada estado. Estos Códigos no son iguales; las diferencias se presentan incluso en puntos importantes. Por ejemplo: el Código Civil de Jalisco establece un plazo máximo de duración de los mandatos. El término debe ser menor a cinco años de vigencia; el mandante puede revocarlo antes de ese plazo. El Código Civil del Estado de México establece una vigencia de tres años, salvo una disposición expresa: “El mandato debe contener el plazo por el que se confiere; de no contenerlo se presume que ha sido otorgado por tres años” (art. 7768).

12. De libros digitales y notarios

En una de las revistas notariales que revisamos para otro trabajo, encontramos un artículo interesante sobre el tema de los archivos digitales. El artículo se refería, a su vez, a un artículo titulado “Ensuring the longevity of digital documents” (“Asegurar la longevidad de los documentos digitales”), de Jeff Rothenberg, científico de computadoras de la Rand Corporation de Santa Mónica, California, publicado en *Scientific American*.⁴³

43. *Revista Escribano*, México DF, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, n° 29.

Establece un parangón entre los distintos medios digitales que conocemos y la piedra de la Rosetta –aún legible después de veintidós siglos–, debido a su fortaleza y el impacto visual de su contenido, atributo ausente en los medios digitales. Los diversos medios digitales caen en la obsolescencia con gran rapidez, lo que les da una vida limitada; esto se debe a que son sustituidos por otros sistemas también digitales pero de una generación más avanzada. El autor considera que ninguno de ellos puede aspirar a ser legible ni siquiera durante una centésima parte del tiempo que la piedra de la Rosetta ha perdurado:

En el año 2045, mis nietos aún no nacidos andan hurgando en el desván de mi casa (aún no comprada). Encuentran una carta fechada en 1995 y un CD-ROM. La carta dice que el disco contiene un documento que proporciona la clave para obtener una fortuna. Pero ellos nunca han visto un CD, salvo en películas viejas. Aun cuando pudieran encontrar un drive en condiciones ¿como correrán el software necesario para interpretar lo que está en el disco?, ¿cómo harán para leer mi documento? Por otra parte, sin la carta explicativa, no hubieran tenido razón alguna para suponer que convendría descifrar el disco encontrado en el desván, posiblemente lo hubieran tirado. La información digital puede ser copiada y recopilada perfectamente y por ello se le atribuye una supuesta longevidad.

La verdad –dice el autor– es que, debido a lo cambiante del hardware y del software, de los dos hallazgos de sus futuros nietos solo la carta será inmediatamente legible de aquí a cincuenta años y es la que provocaría el interés para abrir el disco. Advierte el autor a lo largo del artículo sobre la precariedad de los medios digitales, no porque no sean duraderos en sí, sino porque evolucionan tan rápidamente que los viejos sistemas simplemente desaparecen: “¿Habrà por ahí alguna cinta perforada de aquellas que usaban los viejos télex que aún pueda descifrarse?”. Los propios *disquettes* de 5 ¼ ya han casi desaparecido. Habrá que esmerarse para conseguir dónde leerlos.

El autor relata que una vez acudió a una notaría y pretendió firmar un libro con bolígrafo; el personal de la notaría le impidió que hiciera esto: esa tinta aún no era

considerada indeleble. Al preguntar por qué, le respondieron que nadie podía aún garantizar que la tinta del bolígrafo permanecería por un siglo, mientras que ya estaba probado que la tinta de la pluma fuente era “permanente” o “indeleble”:

Me gustó oír eso. Sentí que en el medio notarial había una conciencia o preocupación de permanencia o trascendencia de más calibre que el mero instante utilitario [...] del presente.

CAPÍTULO XI

El notariado latino y el *notary public*

1. El notariado de nuestro Colegio y el *notary public*

Con el correr de los años, nos hemos encontrado con que hay autores que pretenden efectuar cambios en nuestro sistema notarial, alegando que el *notary public* de los Estados Unidos de Norteamérica tiene distintas funciones. Suponemos que lo hacen para que nosotros seamos *notaries* y porque están interesados en cambiar nuestra profesión.

Podríamos mencionar, como ejemplo de ello, la exposición de motivos de la Ley de Sociedades y, muchos años atrás, un proyecto del Círculo de Escribanos en los cuales se pretendía que la función notarial pudiera desempeñarse por el solo hecho de tener un título expedido por la universidad.⁴⁴

Como no podemos alegar que se ha actuado ocultando la verdad, partimos de la base de que ignoraban los alcances de lo que estaban pidiendo y sus implicancias. Ignorancia que nuestro Colegio y la Unión Internacional del Notariado han tratado de precisar hasta las últimas consecuencias para demostrar que lo único en que coinciden el *notary public* y nuestro notariado es en el nombre.

44. Exposición de Motivos, Ley de Sociedades N° 19550 (1972). Ver Sección 5° de la Sociedad Anónima. Punto 2 y Proyecto del Círculo de Escribanos - Ver Biblioteca del Colegio.

1.1. *El comienzo*

Hace más de treinta años se planteó en una de las comisiones de la Unión Internacional del Notariado Latino la conveniencia de tomar contacto con la mayor asociación que había de *notaries* en los Estados Unidos, o si era mejor ignorar su existencia, por ejercer una función con requisitos y procedimientos absolutamente distintos de los que tenemos en la Unión Internacional del Notariado.

Algunos miembros de esa comisión opinaban que esos *notaries* no tenían ningún punto de contacto con nuestras tareas. Los partidarios de hacer un estudio sostenían que –bien o mal– tienen una función delegada por el Estado y un nombre similar, por lo que sugerían hacer un análisis de sus funciones.

En ese momento no se sabía qué trabajo hacían, cuántos eran y si las leyes que determinaban su ejercicio eran nacionales, estatales o de condados. Tampoco se sabía qué requisitos debían cumplir para ser *notary public*, qué estudios debían haber cursado, su edad de ejercicio y otros requisitos.

En 1980, finalmente resolvieron enviar a un delegado a uno de sus congresos, para establecer qué funciones tenían, cómo desarrollaban su trabajo, si usaban un protocolo, y, por otra parte, conocer cuántos eran y qué facultades, requisitos y obligaciones 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 sería conveniente tener más información, averiguar qué estudios tenían, quién efectuaba su control, cuál era la edad requerida para ejercer el cargo y demás aspectos. Con mayor razón, cuando su ámbito de trabajo es un país importante y con muchos habitantes. También interesaba conocer la forma, la responsabilidad y el alcance de su gestión.

Cualquiera de las dos posturas –el tomar contacto con ellos o ignorar su existencia– podía ser subjetivamente válida, pero pesó más la del sector que sostenía que convenía tener un informe que estableciera cuántos eran, cuánto duraba su mandato, cómo protegían a sus clientes, cómo comprobaban la identidad de los firmantes, quién

los controlaba, si guardaban originales de los actos que realizaban. El otro sector opinaba que todo era tan distinto que no importaba. No querían analizar ni el sistema, ni cómo funcionaba.

Al final se decidió que un notario de un país miembro de la Unión Internacional concurriera a uno de sus congresos e hiciera un informe.

En ese año de 1980, me designaron para asistir a su congreso y tomar contacto con sus autoridades y a mi regreso hice un informe que se publicó en la *Revista del Notariado* y se reprodujo total o parcialmente en otras del exterior.⁴⁵

Dos años después, me pidieron que concurriera a otro congreso, pero esta vez acompañado por dos destacados notarios españoles, ya que otros notariados de la Unión decidieron que convenía que hubiera más notarios con contactos en la organización que promovía estos congresos.

Concurrieron, aparte de los dos españoles, un notario mexicano y otro de Israel.

1.2. *Una propuesta de cambio de nombre*

Los notarios norteamericanos están orgullosos del título *notary public*; señalan que viene desde el derecho romano, pero –para evitar confusiones– se propuso en un estado del país cambiar el nombre por el de certificador público, para evitar dudas por las diferentes funciones, cualidades y responsabilidades que tienen los *notaries* con el notario del derecho civil.

Tal es así que en el estado de 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 anuncios, a menos que se pusiera también una advertencia que dijera: “No soy un abogado con licencia

45. “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.

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 las diferencias entre el notario de nuestro 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 para los escribanos de la Ciudad de Buenos Aires es mucho más difícil ser notario público que abogado, título que debemos tener, pero sumando una práctica, exámenes de alto nivel, capacitación permanente obligatoria durante toda nuestra vida profesional.

Por otra parte, tenemos el control y la supervisión de un colegio que tiene funciones delegadas por el Estado y revisa periódicamente los actos que realizamos. Hay, además, un tribunal, que en nuestro caso es el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, que es la última instancia sobre el desempeño de nuestra función.

Además, los escribanos o notarios locales tienen inspecciones permanentes 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 que se trate.

El escribano tiene durante cinco años la guarda del protocolo, que son los originales de nuestras escrituras, con las firmas originales de las partes y del notario; luego debe encuadernarlo a su costa y entregarlo al Colegio, quien tiene a su cargo la guarda y conservación de los protocolos posteriores al año 1900.

El protocolo es propiedad del Estado. Pero antes de avanzar sobre el tema, debemos señalar que la legislación sobre el notariado en Estados Unidos depende de cada estado, las leyes no son uniformes y los requisitos para el cargo también son distintos. Hay también algunas diferencias de requisitos para ejercer entre los distintos condados.

Veamos algunas características del notariado norteamericano, que tiene enormes diferencias con el nuestro, lo que provoca que los requisitos para actuar y las funciones sean tan distintas.

2. El *notary public* en los Estados Unidos de Norteamérica

Veamos ordenadamente algunas de estas diferencias. Los *notaries*:

- No necesitan estudios legales, no son abogados, ni tienen obligación de tener ningún título académico de leyes.
- No pueden dar consejos legales; está prohibido y se los sanciona si los dan.
- En muchos estados se discute si pueden leer el documento del que certifican firmas. Hay una tendencia que dice que solo es aceptable leer el contrato para ver si hay blancos o si se debe sacar datos para un libro de registro, que en algunos estados es hoy obligatorio. Hace treinta y cinco años no lo era. La prohibición de lectura es básicamente por una preservación de la privacidad personal.
- 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.⁴⁶
- 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 han encontrado pruebas electrónicas de su existencia en los registros inmobiliarios. Un grupo de personas que estaban siendo ejecutadas pidieron a los acreedores que les muestren los originales de los documentos por ellos firmados y han conseguido la detención temporal del procedimiento.⁴⁷
- Muchos *notaries* trabajan como empleados de compañías que se dedican a hacer certificaciones, o sea que trabajan en relación de dependencia de un empleador. En estos casos, el problema es mayor porque algunos empleadores –por motivos económicos– pretenden muchas veces que el notario no sea muy

46. En Virginia son nombrados por diez años.

47. “La 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, 2009, n° 896, p. 195.



The National Notary,
publicación periódica institucional de la Asociación

exigente en los recaudos para hacer una certificación. El *notary* puede estar recibiendo 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 Argentina, los notarios como tales no pueden trabajar en relación de dependencia.

- 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 fotocopadoras 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 las universidades o colegios y algunas otras situaciones.
- Aun teniendo en cuenta el tamaño de su país, la cantidad de *notaries* es muy grande. No son casos comparables, pero para establecer una relación, en la Ciudad de Buenos Aires somos alrededor de dos mil setecientos, solo en el estado de la Florida los *notaries* son más de cuatrocientos sesenta y seis mil. En 2009 había en Estados Unidos alrededor de cuatro millones ochocientos mil notarios. Si los dividimos por una población de trescientos cincuenta mi-

llones de habitantes, nos da un notario cada setenta y tres personas. Hace treinta y cinco años –cuando hicimos el primer relevamiento–, había dos millones quinientos mil *notaries*; hoy se han duplicado.

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.⁴⁸

2.1. *La situación en algunos estados*

El requerimiento de llevar un *journal*, que es un libro privado del *notary* donde lleva un registro de todas o algunas certificaciones, es exigido en veintidós estados y en el distrito de Columbia (Washington DC). The National Notary Association –de la que luego hablaremos– recomienda negarse a la certificación si el requirente no quiere firmar en ese registro particular o negarse a poner su impresión digital. Recomiendan además a todos los *notaries* tener este registro aunque en el lugar donde ejercen no sea obligatorio. Les dicen que llevar este libro no es una elección, es algo que los protegerá. Que esta protección es para él y para su cliente y que les conviene describir en el mismo cualquier hecho inusual o que les llame la atención. Piden también que sea llenado personalmente por el mismo *notary*.

Esto no es igual en todos los estados, ya que algunos aceptan los registros particulares del notario como prueba y otros los obligan a llevarlos, aunque 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 libros, qué es lo que deben contener y la forma de llevarlo. Recomiendan registrar una impresión digital del requirente en el mismo.⁴⁹ En una de

48. Hay algunas excepciones, por ejemplo, en las bases militares: las certificaciones las hace el notario de la base.

49. *The National Notary*, marzo 2009, p. 12.

sus revistas comentan 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 % los fraudes con este tipo de cheques.

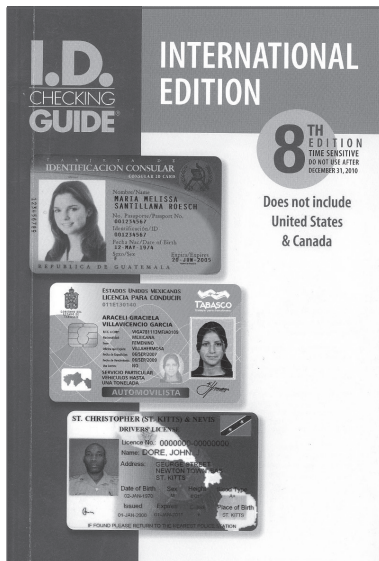
California es posiblemente el estado con más altos requisitos para ejercer como *notary*, y es también donde tiene su base la organización más grande de notarios, la National Notary Association.

Este estado obliga a llevar el registro de actos y exige a los requirentes a poner su impresión digital cuando se trate de transacciones inmobiliarias. Requiere identificación válida para todas las *notarizaciones*. El número de *notaries* en este estado ha crecido de una manera espectacular. En el año 2002 había 159.000 notarios y en 2007 se contabilizaban 292.170. Es decir, un incremento del 84 % en cinco años.

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 (estadísticas de 2009, último congreso al que asistimos). Por su parte, Illinois tiene casi 200.000 *notaries*. Allí, las Cortes han establecido “que el empleador es directamente responsable por faltas cometidas por los *notaries* que utiliza o por su falta de supervisión”.

Esto surgió del caso “Vancura v. Katris”, que comenzó hace una década cuando alguien firmó un documento con una firma falsa que fue atribuida por el notario 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 certificaba firmas comparándolas con otras de la misma persona; además, dejaba su sello a cargo de su jefe y



I.D. checking guide
(International edition)

otras situaciones. La Corte condenó a la compañía por no haber supervisado y controlado a su notario-empleado y no haber seguido procedimientos de control. El notario tampoco salió bien parado: debió pagar 30.000 dólares por su negligencia.

En la mayoría de los estados, el cliente tiene como protección del error o conducta del *notary* una fianza, que se debe constituir en el momento de recibir el nombramiento. Varía desde 500 dólares en su monto más bajo (Wisconsin-Wyoming) hasta 15.000 dólares en California. Esa fianza la da un tercero. En algunas jurisdicciones se exige un sello de tinta con el nombre del notario, 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 ambos sellos en la certificación, como forma de precaución. Hay por lo menos un estado que no requiere sello.

2.1.1. *Florida*

En este estado, los notarios pueden formalizar matrimonios.

Tienen una serie de limitaciones a lo que pueden cobrar por los actos que realizan. Los honorarios que cobran –en nuestra opinión– no son altos, pero la función y los requisitos para ejercerla son distintos a los nuestros. Con relación a las certificaciones de firmas, hoy los honorarios argentinos son similares a los que se 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. Son nombrados temporalmente.

Puede hacer su trámite de inscripción como *notary* por vía electrónica. No hay limitación en su número.

En Argentina, el notario es inamovible, no hay plazo de finalización de su cometido, salvo imposibilidad física o mental, o mal desempeño de su profesión, situación que es poco frecuente.

El solicitante en la Florida debe aportar prueba de que asistió a tres horas de un curso especial a cargo de un proveedor de cursos, que a su vez tiene que estar apro-

bado 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. El trámite para ser *notary* puede ser completado en dos o tres semanas.

En un avance en la búsqueda de tratar de convertir al *notary* americano en un notario de derecho civil, se ha promulgado una ley. Esto no es algo que termina, es solo un comienzo, el tiempo marcará los cambios que se sucedan.⁵⁰

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 prescripta 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.

50. Hay en la ley de este estado un capítulo denominado “*International notaries*”, que consta solamente de dos secciones.

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.

Por último, es importante mencionar aquí, que ya hay *civil-law notaries* en el estado de Florida.

2.2. La asociación más importante de notarios. *The National Notary Association*

No hay que olvidar que *The National Notary Association* es una asociación privada, no hay obligación de pertenecer a ella. Tienen una revista con un equipo de redacción que comenta casos concretos. Es una organización comercial, lo que no desmerece el valor de su intervención. Es más, su actuación la consideramos positiva y a lo largo de los años ha ido provocando cambios. Por ejemplo, antes no se exigía en ningún lugar un registro de actos y hoy lo exigen más de veinte estados.

Hace treinta años calculamos que podría tener unos veinte mil miembros; en 1995 tenía cien mil, y en 2009, unos trescientos mil.

La Asociación trata de prevenir malas prácticas y/o fraudes y sostiene que la mejor manera de evitarlos es llevando registros y usando determinados procedimientos.

No puede intervenir, ni sancionar, solo puede ofrecer información y consejos, enseñar a actuar, premiar a *notaries* y tratar que el nivel de exigencias establecidas para el ejercicio en cada estado sea cada vez mayor.

Tratan de entrenarlos para responder negativamente a clientes que le piden servicios impropios o fuera de su función.

Les dice que tienen que manifestar a sus clientes: 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.

En 1993 se exigió como obligatorio el primer libro diario con impresiones digitales en el condado de Los Ángeles (en Estados Unidos hay 3141 condados) como un

programa piloto. Tres años después se aplicó a todo el estado. Antes era un consejo, ahora es una exigencia.

2.3. El control de los antecedentes de los aspirantes

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

2.4. Los límites de responsabilidad

En materia de compraventa inmobiliaria, los límites de responsabilidad del *notary* están limitados –a primera vista– a la certificación de firmas que ellos realizan. No intervienen ni en el contrato de compraventa, ni en su registración. La defensa del comprador, en el caso de 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 con una compañía de seguros 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 actúe un abogado para completar una transacción de compra de bienes raíces, pero en otros no se exige esa condición.

En una compraventa inscrita, el notario de nuestro Colegio da una seguridad jurídica: redacta el documento notarial, conserva los originales, emite copias que dan fe de su contenido y lo inscribe en el registro, además de asesorar a las partes. El *notary public* lo tiene prohibido.

2.5. *¿Tienen problemas?*

Sí, hay demasiados *notaries* con poca preparación (un curso) y con poco control para actos de importancia. Es demasiado fácil ser *notary* y no hay relación entre el poder que se les otorga, el número que hay y los controles que tienen. En nuestro país, con nuestro sistema notarial, si alguien pide ver los papeles firmados, los tenemos y podemos mostrarlos.

Es un país con otra cultura y con otro derecho. De cualquier forma, con la creación del notario del derecho civil en la Florida (que tiene que ser abogado con anti-güedad) podemos decir que –por lo menos– el cambio ha comenzado.

Nosotros no queremos ser como ellos, pero ellos están tratando de aumentar los requisitos que se deben tener para ejercer el cargo. Es un país que en muchas cosas es, por lejos, más organizado que el nuestro. Los argentinos también tenemos falencias en varias cuestiones, no podemos salir a dar clases sobre organización, pero en materia de escribanos y Registros de Propiedad Inmueble, no vemos inconveniente en hacerlo.

3. El escribano de la Ciudad de Buenos Aires

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 conservan, evitando con su asesoramiento juicios que podrían evitarse.

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 han cumplido de tal forma con su función, que con el correr de los años su rol es cada vez más importante. A veces es tan vasto que ninguna legislación ha podido establecer todas sus funciones con exactitud.

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 suponer que el notario solo recibe y registra un documento. Le incumbe buscar la voluntad de las partes, sus intenciones y dirigir las 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 de 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 vulnere manifiestamente a una de las partes, por tener esta un desconocimiento absoluto de las obligaciones que asume.

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 parte.

El Colegio también controla su conducta profesional y privada, e interviene en su desempeño. El artículo 135 de la Ley Notarial N° 404 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 éste 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.

CAPÍTULO XII

Consideraciones finales

1. Los cambios en la actividad notarial a lo largo del tiempo

En los últimos cincuenta años, no solo cambió el trabajo, sino también la forma de realizarlo. Nuestras oficinas fueron impactadas por la informática y los escribanos tomamos la decisión de incorporar los nuevos sistemas.

Comenzamos con lo referente al procesamiento de la palabra. Cuando nosotros empezamos a trabajar, usábamos máquinas de escribir mecánicas; el Colegio ya había autorizado su uso para el protocolo.

La escribanía donde estábamos era antigua, casi todas las máquinas eran de origen norteamericano, de distintas marcas y tipos de letras; la única uniformidad radicaba en el color. Eran todas negras.

La mayoría era Underwood, Remington y Royal, muchos de los tipos de las letras estaban torcidos y no siempre quedaban colocadas en línea recta. Si tratábamos de escribir rápido, los tipos se trababan al caer.

Con nuestro ingreso a la oficina, presionamos para la adquisición de nuevas máquinas y ahí comenzamos con unas Olivetti-Lexikon, que parecían “tanquecitos”.

Las máquinas de calcular que teníamos solo sumaban o restaban, tenían una palanca que había que bajar y subir para obtener los resultados, imprimían en cintas de dos colores: negro para sumar y rojo para restar; pesaban –por lo menos en nuestro recuerdo– cerca de un kilo. No sacaban porcentajes ni raíz cuadrada. Los primeros modelos tampoco multiplicaban ni dividían.

Hoy todo eso lo hace una pequeña tarjeta que entra en la billetera y pesa gramos, que saca, además, porcentajes y raíz cuadrada.

No teníamos fotocopiadoras; luego se utilizaron unas que sacaban las letras en blanco sobre el fondo negro. Con los años, las hojas se pegaban y al separarlas desaparecía parte del texto. Al cabo de un tiempo, tomaban un color marrón de viejo, las hojas se ponían rígidas y se combaban.

No estaban en las notarías, eran aparatos grandes y caros, y había que sacar las copias en otro lugar. Todo esto fue antes de la aparición de lo que luego se llamó el sistema *Xerox*, que provocó una revolución.

Las escribanías tenían mucha más gente; el trabajo era lento, tedioso y caro.

Ni hablemos del fax o de internet, ni sospechábamos que eso pudiera existir. Si alguien nos hubiera hablado de esas posibilidades, hubiésemos pensado que teníamos una conversación de ciencia ficción.

Los teléfonos eran estatales, era imposible conseguir una línea y, según la ubicación y característica de la zona, había demoras que podían llegar hasta veinte o treinta años. Suena como si no pudiera ser cierto, pero lo era.

Si una compañía pedía un poder de los denominados “generales amplios”, ese poder utilizaba seis o siete hojas de protocolo, según el tamaño de la letra y la máquina que se usara para hacerlo. Al principio no teníamos máquinas de escribir con tipos intercambiables, cada una tenía uno (grande o chico) y con un solo tipo de letra.

Se recibía el poder, se armaba la personería y se pasaba al protocolo; lo revisábamos todo antes de firmarlo, se confrontaban nombres, comas, puntos y demás, con el acta original.

Luego de firmado, se hacía el testimonio también a máquina, se volvía a confrontar y se guardaba una copia en papel carbónico. A veces, se hacía más de una copia en carbónico y cuando la persona que escribía se equivocaba en una letra, tenía que parar y corregir, borrando en el original y en cada una de las copias. Era un desperdicio de esfuerzos y de calidad de vida, pero era lo máximo que se podía hacer con los medios que teníamos. Incorporábamos cada mejora que aparecía, pero no producíamos cambios de importancia.

En la Ciudad había decenas o cientos de secretarias pasando a máquina y confrontando poderes, pese a que la mayoría de ellos, en cuanto a facultades, eran prácticamente iguales. Esto nos llevó a buscar distintas soluciones, y hasta algunas hoy nos hacen sonreír. Un grupo, dentro de los más nuevos en el Colegio, propuso dos soluciones.

La primera consistía en que se utilizara una fórmula como la que tenía otro país, en un artículo de su Código Civil, que disponía que un poder general amplio facultaba para todos los actos sin necesidad de enumerarlos, siempre y cuando se hiciera referencia a que el poder era otorgado sobre la base de lo establecido en ese artículo y su número. Si se quería prohibir algún acto, debía establecerse específicamente lo que estaba prohibido.

La segunda posibilidad que se planteó era que el Colegio imprimiera poderes generales amplios en hojas de protocolo, en los que agregaríamos solo la personería y anularíamos o dejaríamos constancia de las facultades que no se otorgaban.

Como la historia lo demuestra, ninguna de las dos propuestas fue aceptada y el paso del tiempo demostró que los que finalmente decidían tenían razón. Después, tímidamente, empezaron a aparecer las máquinas de escribir eléctricas.



Máquina de escribir eléctrica IBM



Máquina numeradora

Las primeras tenían tipos como las manuales; luego tuvimos las *IBM*, con una bocha que giraba y que permitía el cambio del tipo de letra y de tamaño.

De cualquier manera, estas máquinas, al no tener memoria, no permitían adelantar el trabajo y guardarlo para la posterior escritura. Se podía hacer un borrador, pero luego había que escribir todo de nuevo.

Hoy, la tecnología permite adelantar el trabajo, hacer borradores, guardarlos y tenerlos listos para completar antes de la escritura.

Algunos redactábamos largos contratos que se hacían por instrumento privado con firmas certificadas; otros seguían el sistema usado en otros países, que explican y enumeran antes de cada contrato el significado que dan a cada palabra, por lo que a veces podían llegar a tener cuarenta páginas, o más. Estos contratos, muchas veces, se corregían al momento de la firma, y entonces había que pasar todo de nuevo. Para solucionarlo, empezamos a escribirlos poniendo cada cláusula o artículo en una hoja separada. Si se reformaba al momento de la firma alguna cláusula, cambiábamos esa página y manteníamos el resto.

A estas máquinas, siguieron otras que contaban con un pequeño visor que mostraba la palabra o la frase antes de que se escribiera. Esto permitía su modificación antes de ser impresa. De estas, hubo dos o tres marcas diferentes, porque los cambios empezaban a darse a gran velocidad. Luego aparecieron otras que aumentaban el tamaño del visor y permitían ver más palabras.

Empezamos a darnos cuenta de que cuando comprábamos algo nuevo, al poco tiempo estaba superado; las novedades llegaban más rápidamente que nuestra capacidad para analizar los cambios.

Incluso había máquinas en las que teníamos que modificar el paso del carro (distancia entre renglones) porque no coincidía la medida que traían con la establecida por el Colegio para el protocolo.

No podíamos poner una línea que tuviera el número 26 ni el 51, ni escribir encimando sobre las líneas (nos referimos al protocolo y los testimonios que en ese tiempo venían con las líneas ya impresas).

Luego apareció una máquina que grababa el documento en un pequeño disco transparente de plástico, que permitía reproducir toda la escritura y hacer el testimonio sobre la base de lo grabado.

En materia de máquinas y adelantos, casi todos los escribanos usábamos lo mismo, todos tratábamos de mantenernos al día.

Luego apareció en el mercado una procesadora de palabra, de marca Ecatat, que era solo eso, una procesadora. Algunas computadoras venían con procesadoras de texto, pero como no cabía toda la hoja en la pantalla, había que escribir hasta la mitad y luego pasar a otra ventana. Ese fue el caso de la primera máquina que tuvimos, de la marca Texas Instruments TI99.

Recordamos la Ecatat porque la empresa enviaba promotores a nuestras convenciones. Si la memoria no nos falla, costaban entre 20.000 y 30.000 dólares, eran superiores en eficiencia y facilidad de manejo a cualquier otra que hubiera en ese momento en el mercado, pero el precio dejaba a muchos fuera de carrera.

Hace años que no oímos hablar de ellas, posiblemente hayan desaparecido. Imperceptiblemente, llegamos al día de hoy, con oficinas tecnificadas, fax, teléfonos, internet, e-mails y las impresoras permitidas.

Todas las escribanías siguieron esta ruta de cambios; algunas avanzaron más rápido, pero estábamos y estamos todos con la misma tecnología.⁵¹

Esto no es nuevo. Los cambios se producen hoy todavía a mayor velocidad; están desapareciendo las lámparas incandescentes y los *diskettes*, que antes se vendían en grandes cantidades, ahora las máquinas nuevas ni los traen. También, ha bajado radicalmente la utilización de los CD a favor de los *pendrive*. Cada vez se compra

51. Cambió también en la práctica el trabajo: desaparecieron o había pocos protestos de pagarés y letras de cambio; desapareció también la constitución frecuente de sociedades en comandita por acciones y la constitución de rentas vitalicias por el peligro de inflación o la inseguridad de cobrar en la moneda pactada.

menos papel de fax, carbónicos, filtros para monitores y las transparencias (filminas) que se usaban en las exposiciones.

Un diario señalaba que una librería importante en 2010 vendía 30.000 CD por mes; en 2014, vendía mensualmente 1200.⁵²

2. El Colegio de Escribanos. Decisión, convicción o suerte

Desde que empezamos a asistir a congresos y jornadas internacionales hace muchos años, nos llamó la atención la posición relevante que ocupaba el notariado argentino entre los notariados más avanzados del mundo.

No era frecuente para nosotros encontrarnos entre los grupos que más se destacaban a nivel mundial, salvo quizás en materia deportiva. Hay valores individuales que sobresalen, pero no es fácil armar equipos de estudio exitosos y que trabajen conjuntamente, aunque en nuestro país los tenemos en las Comisiones del Colegio y en el campo en los equipos CREA. Seguramente hay otros más.

Al concurrir a diversos congresos en el exterior, descubrimos que muchas de nuestras normas eran de avanzada; algunos países empezaban a estudiarlas como una posibilidad futura, cuando nosotros ya las teníamos. Como ejemplo, daríamos el del consentimiento conyugal, planteado como una necesidad en un congreso internacional, cuando era algo que ya estaba en nuestra legislación.

Nuestra antigua Ley Notarial 12990 del año 1947 era una ley muy buena en materia de organización, mejor que las que tienen otros notariados actualmente. Al año siguiente de tener esta ley, fuimos la sede y los organizadores del Primer Congreso Internacional del Notariado. Argentina ha tenido tres presidentes de la Unión, y cabe destacar que José Adrián Negri fue el presidente de los tres primeros congresos desarrollados entre 1948 y 1956.

52. *La Nación*, 21/9/2014.

La ley que ahora tenemos en nuestra ciudad es la 404 del año 2000, en la que se incluyen sistemas para que los notarios tengan que estar jurídicamente actualizados. Esto es permanente. También trae la necesidad de dar exámenes escritos y orales rigurosos para acceder a la función y una mayor exigencia en cuanto a estudios. La consideramos superior a la Ley 12990 de 1947.

Pese a esta comprobación, nunca se nos ocurrió analizar cómo llegamos a esta situación, quizás porque muchas veces los hombres tomamos las cosas buenas como algo que nos merecemos, y los sucesos malos como injusticias personales. Casi como si nuestros triunfos estuvieran dentro del orden natural de las cosas y las desgracias surgieran de la mala suerte.

Hubo, como hemos dicho, tres momentos de gran cambio. El primero, cuando se constituyó el Colegio; el segundo, en la década de los años 1940 a 1950; y el tercero, y más largo, abarcaría desde 1967 al momento actual.

3. ¿Quién es el responsable de que el Colegio se haya transformado en lo que es hoy?

Podemos atribuirlo a que en el año 1948 se realizó el Primer Congreso Internacional del Notariado en nuestro país, a instancia de los escribanos argentinos. Podemos atribuirlo a que por ese congreso se creó la Unión Internacional del Notariado, que hoy agrupa a 86 países o grupos jurídicos en los cinco continentes y abarcan más de la mitad de la población mundial. Podemos decir también que se debe a la existencia de una guardia de relevo de escribanos jóvenes, que estudian y se capacitan. Quizás se debe al haber tenido una ley en el año 1947, que fue de avanzada, o a que en la mayoría de los congresos internacionales los escribanos argentinos han tenido altos cargos y responsabilidades.

Cuando empezamos a pensar en esto –desde un punto de vista racional y no a través de los sentimientos– concluimos que esta buena ubicación en el contexto internacional se debe a la oportuna confluencia de sucesos favorables y a una determina-

ción persistente de aumentar los conocimientos y la forma de actuar de los escribanos por parte de todos los consejos directivos.

Aunque creemos que el cambio mayor se ha dado en los últimos cincuenta años, el Colegio siempre tuvo –en mayor o menor medida– hombres que querían su trabajo y trataban de mejorarlo, no solo con relación al notariado sino también con respecto a la sociedad en la que vivimos y dentro de la cual nos desempeñamos.

Personalmente, lo atribuyo a los que intervinieron, dirigiendo, asesorando al Colegio en forma permanente desde 1866 a la fecha, de cuya obra se ha ido haciendo una recopilación en este trabajo. Es como el camino de los senderos que se bifurcan de Borges: cada sendero se va dividiendo en dos, y hay que tomar una nueva decisión. Lo que somos hoy es el producto de las decisiones que los escribanos comprometidos con el Colegio fueron tomando a lo largo de estos 150 años, especialmente aquellas que concluyeron que el porvenir del notariado pasaba por su preparación, formación y una ética en su conducta. Con los años se fueron aumentando los requisitos para poder ser escribano; conscientes de que la capacitación, el estudio, la educación, la preparación y la forma de actuar no solo son patrimonio nuestro sino de todos. Eso es lo que lleva a las profesiones, los colegios y a los países a tener una posición de liderazgo.

Esto se consigue, muchas veces, con gente capaz, decidida e involucrada afectivamente con lo que hacen.

También lo podríamos atribuir a las comisiones de estudio, a los delegados nombrados a congresos, a la creación de los grupos de consulta, talleres, a la promoción de escribanos recién recibidos como sucede con los noveles, o a las convenciones notariales que tenemos desde hace más de cuarenta años.

Nuestra profesión es dinámica: se renueva y se proyecta por nuestro accionar, de acuerdo a los cambios que se van produciendo.

Es más, cuando uno revisa los antiguos números de la *Revista del Notariado* y ve dónde estábamos y dónde estamos ahora, se percibe claramente la existencia de una línea permanente y firme de escribanos comprometidos con su Colegio, su profesión y su patria.

De cualquier forma, el atribuir a una u otra de estas circunstancias el haber llegado hasta aquí es un juicio subjetivo de valor. La realidad objetiva es la existencia de un Colegio que funciona, con escribanos que tratan de ser cada vez mejores.

El tiempo que ha transcurrido desde su fundación ha demostrado la existencia de una cantidad de notarios que sobresalen por su trabajo y dedicación en la conducción del notariado, juristas y conductores (muchas veces ambas cosas) que demuestran su valía dentro y fuera del ámbito notarial.

Los homenajes en vida son raros, por eso son particularmente importantes, porque existe una cultura que parece sostener que para ser reconocido hay que estar muerto. Homenajes a fallecidos hay más, porque la gente percibe su valía cuando no están, cuando aparece el vacío, se nota la ausencia y lo que significaban. A veces perdemos el foco, porque la proximidad y la cotidianeidad minimizan a quien tenemos al lado. Es como aquel hombre que decía: “¿Cómo va a ser buen pintor Picasso si vive a la vuelta de mi casa?”.

4. El futuro del notariado

De la misma forma, y en otro orden de cosas, diríamos que como cada ciudadano debería sentir que representa a su país, y actuar en consecuencia, cada escribano representa al notariado.

La imagen que se percibe de la institución es la que reflejan sus miembros. Nuestro futuro se apoya en lo que piense de nosotros la comunidad. Nuestro prestigio descansa en cada uno y en el conjunto, por eso debemos esforzarnos en todo lo que nos mantenga en el mayor nivel de conocimiento y en la correcta forma de actuar en nuestras intervenciones.

ANEXO

Presidentes del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires desde su fundación

Con motivo del 150 aniversario de la fundación del Colegio, transcribimos la nómina de los presidentes de la institución desde el año 1866 hasta la actualidad.

1866-1868	José Victoriano Cabral	1892-1893	José Novaro
1876-1877	José Victoriano Cabral	1893-1894	Cipriano Sires
1877-1878	Ángel Julio Blanco	1894-1895	Manuel Lacasa
1878-1879	Manuel Salas	1895	Ramón Lagos
1879-1880	Pantaleón Gómez	1895-1896	Adolfo J. Pueyrredón
1880-1881	Pedro Medina	1896-1897	Tristán Almandos
1881-1882	José Fernández	1897-1898	Arnaldo Chaves
1882-1883	Vicente Artola	1898-1899	Nicanor Repetto
1883-1884	Bernabé Burgos	1899-1900	Manuel Salas
1884-1885	José Victoriano Cabral	1900-1901	Horacio Ferrari
1885	Juan Bautista Cruz	1901-1903	Ricardo Wright
1885-1886	Juan González	1903-1904	Nicanor Repetto
1886-1887	Eduardo Ruiz	1904-1907	Arnaldo Chaves
1887-1888	Tristán Almandos	1907-1909	Carlos de la Torre
1888-1889	Nicanor Repetto	1909-1911	Antonino Soares
1889-1890	Eusebio Giménez	1911-1915	Arnaldo Chaves
1890-1891	Cipriano Sires	1915-1917	Ricardo Wright
1891-1892	Carlos de la Torre	1917-1918	Fernando Cermesoni

1918-1919	Carlos Varangot	1969-1973	Antonio J. Llach
1919-1921	Manuel Pasel	1973-1977	Jorge M. Allende
1921-1925	César Petracchi	1977-1981	Jorge A. Bollini
1925-1927	Alfredo Darmandrail	1981-1985	Julio A. Aznárez Jáuregui
1927-1930	Jacinto Fernández	1985-1987	Jorge A. Bollini
1930-1934	Bartolomé Parodi	1987-1989	Agustín O. Braschi
1934-1938	José A. Negri	1989-1991	Jorge A. Bollini
1938-1940	Gabriel Fernández	1991-1993	Agustín O. Braschi
1940-1942	Patricio Harrington	1993-1997	Carlos M. D'Alessio
1942-1944	Horacio E. Rossi	1997-1999	Jorge E. Viacava
1944-1946	José A. Negri	1999-2001	Agustín O. Braschi
1946-1948	José León Torterola	2001-2003	José M. Fernández Ferrari
1948-1952	Raúl F. Gaucheron	2003-2007	Horacio L. Pelosi
1952-1956	Luis F. Catalá	2007-2009	Víctor R. Di Capua
1956-1957	Alberto A. Wuille Bille	2009-2013	Carlos M. D'Alessio
1957-1961	José Luis Quinos	2013-2015	Cecilia Herrero de Pratesi
1961-1965	Emilio J. Poggi	2015	Carlos I. Allende
1965-1969	José Luis Quinos		(en ejercicio)

Hasta el año 1900, los presidentes del Colegio recibían su mandato por el término de un año. Con la reforma de los estatutos en 1899, se estableció la duración del mandato en dos años.

Directores de la *Revista del Notariado*

Los directores empiezan a aparecer en el año 1935, pese a que la *Revista* se fundó en 1897, porque hasta ese año fue dirigida por comisiones.

1935-1938	Horacio E. Rossi	1957-1969	Aquiles Yorio
1938-1940	Patricio Harrington	1969-1980	Carlos A. Pelosi
1940-1941	José A. Negri	1980-1981	Francisco Ferrari Ceretti
1941-1942	Juan Illa	1982-1984	Ignacio M. Allende
1942-1943	Patricio Harrington	1984-1985	Francisco J. Olivero
1943-1944	Luis F. Catalá	1985-1989	Abel D. Di Próspero
1944-1945	José M. Mustapich	1989-2002	Juan C. Ceriani Cernadas
1945-1955	Carlos A. Petracchi	2002	Álvaro Gutiérrez Zaldívar
1956-1957	Alberto May Zubiria		(en ejercicio)

Se terminó de imprimir en agosto de 2016
en FP Impresora S.A., Beruti 1560, Florida,
municipio de Vicente López,
provincia de Buenos Aires, Argentina.

