

Estimados académicos y amigos. Es para mí un honor presentar la obra: **REFLEXIONES SOBRE LOS ELEMENTOS DE LA TEORÍA GENERAL DEL DERECHO NOTARIAL**, autoría del distinguido notario y amigo León Hirsch, que recientemente ha publicado la **Editorial Di Lalla**.

Nos hallamos ante un texto que no pretende ser un simple manual técnico de procedimientos, sino una reconstrucción ontológica y científica de la disciplina.

Trataré de hacer a continuación un resumen analítico de los capítulos que componen esta obra fundamental, estructurada bajo una visión orgánica del sistema notarial. La unidad de la obra no reside en la homogeneidad temática, sino en la convergencia conceptual. Los distintos desarrollos aquí reunidos expresan, desde ángulos diversos, una misma concepción del derecho notarial como función jurídica dotada de sentido, continuidad y proyección en el tiempo.

Seis son núcleos temáticos:

* **FUNDAMENTOS Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA (Cap. I y II)**: La formalización jurídica es conceptualizada no como un invento técnico, sino como una necesidad humana de certeza que busca dotar a la voluntad de permanencia, encontrando su hito más remoto en la adquisición de la cueva de Majpelá por parte de Abraham para sepultar a su esposa Sara relatada en el Capítulo 23 del Génesis. No hay firma, pero sí autenticación comunitaria. No hay protocolo, pero sí una publicidad que otorga fuerza jurídica. La operación queda fijada en la memoria colectiva, que en aquel tiempo era la verdadera institución del registro. El trayecto histórico analiza la evolución desde los escribas mesopotámicos y los tabelliones romanos. Con el paso de los siglos, surgió la figura del escriba como profesional especializado. Su dominio de la

técnica lo convertía en autoridad. Aquello que él asentaba adquiriría credibilidad no por la materia en la que lo grababa, sino por su intervención personal. El escriba era un intermediario entre la voluntad de las partes y el registro. Sin saberlo, estaba dando forma a lo que más tarde sería la función notarial: interpretar la voluntad, transcribirla con fidelidad, darle estructura y asegurar que lo asentado correspondiera a lo que efectivamente se quiso hacer. Incluso sin instituciones formalizadas, la sociedad primitiva creó un principio jurídico esencial: la confianza en el tercero capacitado e imparcial. Para llegar a la consolidación del notariado moderno bajo el modelo napoleónico.

En el ámbito nacional, se examina la transición desde el escribano colonial hasta la unificación lograda por el Código Civil de Vélez Sarsfield en 1869, donde la escritura pública se consolidó como el instrumento formal por excelencia, y el notario, como el intérprete directo de la norma civil.

Pero no se queda en la historia. También tiene una visión del presente y hacia el futuro.

El notariado debe adaptarse a la innovación tecnológica (blockchain, protocolo electrónico, firmas tecnológicas) Así nos dice que “Estas herramientas permiten garantizar la inalterabilidad de los documentos y la trazabilidad de cada acto, asegurando que la fe pública, principio central del notariado, se mantenga íntegra aún en entornos virtuales complejos. La tecnología no sustituye la función del notario, sino que amplifica su capacidad de dar certeza jurídica, permitiendo que actos otorgados a distancia con firmas electrónicas tengan la misma fuerza y autenticidad que los otorgados presencialmente”. Se abre a la IA en cuanto a facilitar tareas de análisis, en la detección de inconsistencias o en la organización de protocolos, pero no puede sustituir el juicio, la ética ni la responsabilidad personal del escribano, que son los elementos esenciales que sostienen la fe

pública. Esta interacción entre profesional humano y tecnología marca un nuevo paradigma, en el que la confianza social se apoya en la competencia técnica y en la transparencia institucional.

Aunque el soporte cambie, la esencia de la función es humana e insustituible: solo el notario puede verificar actos, voluntad, capacidad y comprensión

Señala que el notariado contemporáneo también se proyecta hacia un contexto internacional. La interoperabilidad de sistemas y la homologación de estándares facilita las transacciones internacionales y el comercio global.

Destaca que la función social y preventiva del notariado se ha expandido paralelamente. Las campañas de regularización de la propiedad urbana y rural, los programas de acceso a la escritura gratuita y las iniciativas de educación ciudadana sobre derechos y obligaciones legales. La fe pública deja de ser un concepto abstracto para materializarse en la protección real de derechos fundamentales, en la prevención de abusos y en la garantía de certeza de la vida cotidiana.

* **NATURALEZA JURÍDICA Y PRINCIPIOS RECTORES** (Cap. III y IV):

En el Cap. III sobre la naturaleza del Derecho Notarial se lo define como una **DISCIPLINA CON AUTONOMÍA CIENTÍFICA, FUNCIONAL Y NORMATIVA** de naturaleza híbrida, que integra elementos públicos y privados, cuya misión central es la justicia preventiva extrajudicial. Sus pilares operativos se asientan en principios fundamentales como la legalidad, la autenticidad, la fe pública, la imparcialidad y la rogación.

Sostiene que no es una técnica auxiliar del Derecho Civil, sino un sistema orgánico con objeto propio (la regulación de la actividad fedante) y método específico (la calificación, interpretación y formalización de la voluntad). Su misión principal es la justicia

preventiva extrajudicial, actuando ex ante para evitar el litigio mediante la configuración de actos sólidos y válidos.

Cap. IV sobre **PRINCIPIOS** rectores

1. **Legalidad:** El notario actúa como un garante de la juridicidad, controlando la licitud del acto y la adecuación de la voluntad al ordenamiento. No es un receptor pasivo, sino un filtro de legalidad sustantiva.
2. **Autenticidad:** La correspondencia entre la realidad presenciada y su representación documental, garantizada por la intervención personal del notario.
3. **Fe Pública:** Prerrogativa institucional delegada por el Estado que otorga presunción de veracidad *erga omnes* a lo documentado.
4. **Imparcialidad:** El deber de equilibrio y neutralidad técnica, protegiendo especialmente a la parte más vulnerable del negocio.
5. **Rogación y Consentimiento:** La función solo se pone en marcha a petición de parte, asegurando que la formalización respete la autonomía de la voluntad informada y consciente.

* **EL SUJETO Y SU MISIÓN INSTITUCIONAL** (Cap. V, VI y VII): El notario es definido como un jurista investido de fe pública que ejerce una función delegada del Estado con autonomía técnica y responsabilidad profesional. Su intervención tiene como fin supremo la seguridad jurídica, actuando como un filtro que garantiza la validez y eficacia de los actos, transformando la voluntad individual en paz social mediante la prevención de litigios.

Se define al notario como un jurista investido de fe pública que actúa con autonomía técnica bajo delegación estatal. Hirsch profundiza en la dualidad del sistema latino: el notario está sujeto a normas estrictas de responsabilidad y control, pero ejerce su

función de manera independiente, lo que garantiza su imparcialidad.

Se diferencia este modelo del *notary public* del Common Law, cuyas competencias son meramente formales y carecen del control de legalidad y asesoramiento integral que caracterizan al modelo latino-germánico.

Sitúa la seguridad jurídica como el fin supremo del notariado. Distingue entre la seguridad estática (protección de derechos adquiridos) y la dinámica (certeza en el tráfico). El instrumento público es el vehículo de esta seguridad, pues su fuerza probatoria y ejecutoria previene conflictos y estabiliza las relaciones patrimoniales.

La intervención notarial es descrita como una "justicia de paz" anticipada. Al asegurar que el acto sea válido, eficaz y auténtico, el notario reduce la litigiosidad y fortalece el Estado de Derecho.

***INTERACCIÓN CON EL SISTEMA REGISTRAL Y CALIFICACIÓN**

(Cap. VIII, IX, XI y XII): El notario se erige como la "llave" del Registro, asegurando títulos perfectos y funcionando como un filtro de legalidad que separa el acto inválido de la publicidad registral. El notario previene y el registrador publica; juntos aseguran la certeza jurídica. Se analiza **LA FE PÚBLICA JURÍDICA NOTARIAL** como una calificación sustantiva que debe prevalecer (*La fe pública jurídica, atribuida a determinados sujetos, permite dar forma legal a la voluntad, proteger a los terceros, y generar efectos jurídicos vinculantes. No hay tráfico jurídico organizado sin fe pública, porque sin ella cada relación estaría sujeta a cuestionamiento permanente. La presunción de legalidad que conlleva la fe pública es lo que permite que el derecho funcione como un sistema de confianza regulada. Dentro de esta categoría, la fe pública jurídica notarial ocupa un lugar específico. Se trata de*

una modalidad institucional de fe pública jurídica, atribuida al notario en el ejercicio de su función, conforme al sistema del notariado latino. No todo funcionario con fe pública jurídica es notario, pero el notario, en tanto órgano especializado, goza de una fe pública jurídica cualificada. La peculiaridad de la función notarial radica en que su fe pública no solo da veracidad formal a los hechos que presencia, sino que conlleva una calificación jurídica del acto. El notario no se limita a certificar firmas o identidades: examina la legalidad del acto, verifica la capacidad de los otorgantes, interpreta la voluntad, aplica la norma jurídica, controla la adecuación formal, y recién entonces autoriza el documento. Esa intervención compleja es la que otorga a la fe pública notarial su valor distintivo dentro del sistema de seguridad jurídica preventiva. La escritura pública notarial, como manifestación material de esa función, produce efectos jurídicos inmediatos. Por un lado, hace plena fe respecto de los hechos que el notario ha presenciado: la comparecencia de las partes, la lectura del acto, las manifestaciones hechas, la firma del documento. Por otro lado, produce efectos sustanciales en cuanto a la eficacia del acto documentado: por ejemplo, la validez de una compraventa, de una donación, de un poder, de un testamento. El documento notarial no solo prueba lo que ocurrió, sino que muchas veces constituye el acto mismo. La forma pública es, en múltiples supuestos, requisito de existencia o de validez. En consecuencia, el notario no es un testigo calificado, sino un operador jurídico con facultades propias, cuyo pronunciamiento tiene eficacia normativa)

Esta fe pública es inseparable de la responsabilidad profesional: el notario responde por la fidelidad y corrección de su actuación, lo que sostiene la confianza colectiva en el sistema documental.

Profundiza en el aforismo: "DONDE EL NOTARIO CALIFICA, NO CALIFICA EL REGISTRADOR" Se defiende que la calificación

sustantiva de la legalidad del acto corresponde originariamente al notario, mientras que el registrador debe limitarse a la calificación formal y publicitaria, evitando duplicaciones ineficientes que atentan contra la celeridad del tráfico.

Asimismo, se ofrece un recorrido histórico del Registro de la Propiedad Inmueble de la CABA, desde sus inicios fragmentarios hasta la actual digitalización, destacando cómo la publicidad registral ha pasado de ser un simple dato informativo a una garantía de oponibilidad.

***TÉCNICA DOCUMENTAL Y REALIDAD NORMATIVA (Cap. X y XIII):** La **REDACCIÓN DE ESCRITURAS** es tratada como una actividad intelectual de traducción jurídica, donde la precisión terminológica es imperativa para la seguridad del acto. *(Al maestro Carlos Pelosi en reconocimiento a su contribución al Derecho Notarial La técnica de la redacción de la escritura pública constituye uno de los aspectos más sensibles y decisivos del quehacer notarial. No basta el conocimiento de la norma ni la mera aptitud para la instrumentación de actos jurídicos, sino que se requiere una destreza particular, una sensibilidad jurídica y lingüística capaz de transformar la voluntad de las partes en una forma documental revestida de autenticidad, claridad y seguridad jurídica. El notario, al redactar, no sólo da forma a un texto: traduce jurídicamente la voluntad de los otorgantes, verifica su adecuación al ordenamiento legal y asegura que esa manifestación quede perpetuada con fuerza probatoria y valor constitutivo. De allí que la técnica de redacción no pueda dissociarse de la esencia misma de la función notarial)*

Por otro lado, se evalúa el **IMPACTO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN** tras una década de vigencia, destacando la incorporación de principios como la buena fe y la

protección de los sectores vulnerables. *(La sanción y posterior vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, cumplidos ya diez años, representa un hito indiscutible en la historia jurídica argentina, no solo por la unificación normativa que implicó, sino por el cambio conceptual que trajo consigo en la interpretación y aplicación del derecho civil y comercial. Desde su promulgación, este cuerpo normativo se constituyó como un instrumento destinado a reflejar las necesidades sociales contemporáneas, integrando principios tradicionales con nuevas concepciones sobre derechos y obligaciones, así como con el reconocimiento de las transformaciones familiares, patrimoniales y contractuales que habían tenido lugar en las décadas precedentes). La unificación de conceptos hasta entonces dispersos contribuyó a simplificar procedimientos, reducir interpretaciones contradictorias y promover la coherencia en la resolución de conflictos. Esta experiencia inicial también permitió detectar áreas donde la norma podía ser interpretada de manera más flexible, incentivando la función doctrinaria como guía para la praxis judicial y notarial. La relación entre la normativa codificada y la práctica profesional evidenció la importancia de la formación continua de los operadores jurídicos, quienes debieron adaptarse a un enfoque más sistémico y coordinado del derecho, dejando atrás los hábitos de interpretación segmentada que habían predominado durante décadas.*

"Redactar correctamente es ejercer justicia mediante el lenguaje".

***ESTUDIOS COMPARADOS Y DIMENSIÓN AXIOLÓGICA (Cap. XIV-XX):** La obra incluye un estudio exhaustivo del **TESTAMENTO**, privilegiando la seguridad del acto público frente a la fragilidad del ológrafo. *El Código Civil y Comercial de la Nación reafirma esa orientación al mantener un catálogo taxativo de formas*

testamentarias, entre las cuales el testamento por acto público adquiere especial relevancia por cuanto articula de la manera más intensa la relación entre autonomía privada y garantía institucional de validez. La intervención notarial no es un mero requisito externo sino una pieza estructural que contribuye a depurar la voluntad del testador, resguardarla frente a influencias indebidas y dotarla de una materialidad jurídica que facilite su interpretación y ejecución futura. No se trata simplemente de plasmar una declaración sino de integrarla en un instrumento cuya fuerza probatoria y presunción de autenticidad ofrecen el máximo nivel de seguridad al tráfico jurídico sucesorio. Ello explica por qué, a pesar de las alternativas admitidas, el testamento por acto público se erige en la forma más adecuada para quienes buscan certeza y estabilidad en la implementación de su proyecto sucesorio.

Se detallan institutos complejos como la legítima hereditaria (como límite a la libertad de testar), los legados, las cargas, las condiciones y la revocación. El autor subraya que el testamento no es solo un acto patrimonial, sino una proyección de la identidad y los afectos del causante.

Se distingue conceptualmente entre la **FUNCIÓN NOTARIAL** (la praxis profesional) (La función notarial puede definirse como la actividad concreta que despliega el notario en el ejercicio de su profesión, la cual se centra en la autenticación, certificación y formalización de actos y contratos, así como en la preservación de documentos y en la asesoría a las partes intervinientes. Quien ejerce esta función actúa como fedatario público, es decir, como aquel que tiene la capacidad de dar fe de la realidad jurídica y fáctica de los actos que interviene, otorgándoles eficacia probatoria plena frente a terceros y ante los órganos jurisdiccionales. La función notarial no se limita a la mera

transcripción de la voluntad de las partes, sino que implica un análisis de legalidad y congruencia formal, orientado a prevenir vicios que podrían derivar en la nulidad o cuestionamiento de los actos. Por ello, su ejercicio requiere no solo conocimiento técnico y doctrinario, sino también un juicio profesional que combine imparcialidad, diligencia y criterio jurídico) y el **DERECHO NOTARIAL** (la rama científica que la regula), (El derecho notarial, por su parte, constituye la rama del derecho que regula la función notarial y todo cuanto concierne al notariado. Comprende las normas legales, principios doctrinarios y reglamentaciones que establecen las condiciones de ejercicio, los requisitos formales de los actos, los alcances de la fe pública y las responsabilidades que recaen sobre el notario. Se trata, por tanto, de un conjunto normativo y teórico que permite comprender, organizar y garantizar la actividad notarial, ofreciendo un marco de referencia que protege tanto a las partes como a los terceros que se vinculan con los instrumentos notariales. La existencia del derecho notarial asegura que la función notarial no sea arbitraria, sino que se desarrolle dentro de parámetros definidos por el ordenamiento jurídico, garantizando la seguridad, certeza y previsibilidad de los actos y negocios jurídicos).

Ofrece además una comparativa técnica entre el **COMMON LAW** que se basa en la autoridad del precedente y el desarrollo casuístico **Y EL CIVIL LAW** que se apoya en la codificación y la ley escrita, aunque señala su convergencia funcional en el derecho contemporáneo porque el primero recurre cada vez más a la legislación, mientras que el Civil Law reconoce un rol creciente a la jurisprudencia. En ambos sistemas, el notariado — especialmente el de tipo latino— aparece como una institución de estabilidad esencial frente a la globalización y la digitalización. *(examina sus fundamentos históricos, sus fuentes, su interpretación y su función judicial, con el objetivo de ofrecer una*

reflexión conceptual que permita comprender sus diferencias, convergencias y proyecciones. Esta aproximación busca establecer las bases para un análisis teórico coherente, sin pretender agotar la complejidad de ambas tradiciones ni limitar su evolución futura. Consideraciones generales El análisis comparado de los sistemas jurídicos constituye una herramienta central para la comprensión del derecho como fenómeno histórico y cultural. La distinción entre Common Law y Civil Law ha estructurado durante siglos la reflexión jurídica occidental, no solo como una clasificación técnica de ordenamientos, sino como una forma de pensar el derecho, sus fuentes, su método y su función social. Estas tradiciones no pueden ser entendidas como meros conjuntos normativos, sino como expresiones institucionales de concepciones más amplias sobre la autoridad, la racionalidad y la previsibilidad jurídica)

El Cap. XIX hace centro en la Sabiduría Popular a través de **REFRANES:**

"El que la hace, la paga" (Responsabilidad). Si la fe pública es el poder de hacer creíble lo que se consigna en una escritura, la responsabilidad es la contracara moral y jurídica de ese poder. Porque otorgar autenticidad a un acto jurídico no es un privilegio gratuito, sino un compromiso con la legalidad, la verdad formal y el orden social. Y en ese juego de equilibrios, "el que la hace, la paga" podría interpretarse como la esencia misma del sistema de control que impone la ley al ejercicio notarial. Toda actuación notarial genera efectos, y esos efectos pueden traducirse en consecuencias patrimoniales, procesales, civiles o incluso penales. El principio de responsabilidad profesional no es retórico: se traduce en acciones concretas cuando la actuación del notario ha sido negligente, imprudente o dolosa.

"En boca cerrada no entran moscas" (Secreto profesional y prudencia). "en boca prudente no entra la imprudencia jurídica". El silencio, en ciertos momentos, no es falta de palabra, sino exceso de responsabilidad. No pocas veces el escribano debe lidiar con partes que se exceden en sus declaraciones, que detallan más de lo conveniente o que revelan elementos que, de ser volcados al instrumento, podrían comprometer su validez o su legalidad. En estos casos, es también función del notario "cerrar la boca ajena" el valor de la discreción. La Loi du Notariat francesa incluye la obligación del secreto profesional, al igual que el Bundesnotarordnung alemán.

"Del dicho al hecho hay mucho trecho" Entre lo que se quiere hacer y lo que se hace legalmente hay un camino largo, complejo y lleno de riesgos. Y ese camino es, precisamente, el que el notariado está llamado a recorrer, allanar y garantizar

"A escritura mata, a escritura salva" "A hierro mata, a hierro muere" quien abusa de la escritura, muere por la misma escritura. En la práctica notarial lo hemos visto: simulaciones cuidadosamente elaboradas que terminan deshaciendo patrimonios enteros; poderes mal otorgados que se transforman en traiciones; escrituras firmadas sin lectura ni conciencia que se convierten en pesadillas legales.

"Más vale escritura en mano que promesas volando"

"Más vale prevenir que curar" (Misión central del notariado).

Finalmente, se rescata el valor de la sabiduría popular, la ética profesional y la gratitud hacia los **MAESTROS** que forjaron la disciplina. *oralmente de generación en generación, han servido históricamente como brújulas morales, alertas prácticas y sentencias lapidarias de experiencia colectiva. Aunque muchas veces se los vincula al ámbito doméstico, rural o cotidiano, no es osado sostener que su eco también alcanza las estructuras más*

formales del orden social, entre ellas, la jurídica. El notariado, en tanto institución que articula seguridad jurídica preventiva con construcción de confianza institucional, no queda al margen de este influjo cultural. Memoria, gratitud y olvido de los maestros en la formación notarial

Desde tiempos inmemoriales, toda profesión se ha construido sobre la transmisión de conocimientos, valores y ejemplos de quienes nos precedieron. En el notariado, esa transmisión adquiere una dimensión particular, porque no se trata solo de dominar técnicas o normas, sino de asumir responsabilidades que afectan la vida de las personas y la seguridad jurídica de la sociedad. Los maestros no solo enseñan el oficio: nos muestran cómo vivirlo con ética, prudencia y compromiso. Reconocer la importancia de los maestros y de su legado es fundamental para comprender nuestra función, no como un ejercicio aislado, sino como parte de una tradición que nos trasciende y nos obliga a ser dignos herederos de lo recibido. Este ensayo explora la noción de maestro, lo que nos enseñaron y la consecuencia de su olvido, recordando que la gratitud y la memoria son esenciales para la continuidad de la profesión.

En la presentación de un libro uno debe comportarse como la “Dama de los Abanicos”: mostrar algo sin revelar lo más importante. Por eso concluyo acá

Los invito a recorrer sus 530 páginas. Esta obra, en su conjunto, trasciende la técnica para proponer una teoría general fundamentada en categorías propias, consolidando al notariado como una institución de paz social y seguridad jurídica. En ellas encontrarán no solo una teoría jurídica robusta, sino una defensa apasionada del notariado como institución civilizatoria, indispensable para que la voluntad de los ciudadanos se transforme en derechos sólidos, reconocibles y perdurables frente al mundo.

Esperemos también la próxima publicación de su nueva obra sobre la teoría general del Derecho Notarial y alentémoslo a que siga teniendo proyectos, porque mientras estos existan la edad no tiene importancia.

Muchas gracias.