

## VALOR EXTRINSECO E INTRINSECO DEL DOCUMENTO NOTARIAL

1.—Es preciso contar con un régimen legal que, con suficiente claridad y precisión, establezca el valor extrínseco e intrínseco del documento notarial y su “valor relacionado”, o sea el que debe tener en contraposición con otros documentos públicos o privados.

2.—Con base en la doctrina, en las disposiciones de nuestra legislación Federal y Estatal, y en las sentencias de la Suprema Corte, podemos realizar este intento.

3.—El valor o fuerza probatoria del documento notarial, descansa:

- en el principio genérico que, desde tiempos remotos, da valor de certidumbre a lo escrito.
- en la fórmula “nihil prius fide”: nada se antepone a la fidelidad y exactitud de la narración del Notario.
- en la fiel correspondencia entre lo “representado” en el documento, con los “presentado” al Notario, o sea lo que éste presencié, percibió e inteligió.
- en la necesidad imprescindible de toda sociedad políticamente organizada de conservar la memoria perpetua de los hechos o acontecimientos positivos o negativos que engendren, modifiquen o extingan derechos o relaciones jurídicas (negocios jurídicos), de darles publicidad a través de documentos fehacientes.
- en la necesidad de toda sociedad políticamente organizada, de realizar pacíficamente el derecho, de conseguir su aplicación espontánea por medio de la creación y circulación de documentos auténticos, esto es, ciertos por sí propios, que hacen fe por sí solos, que imponen su verdad por sí mismos, sin necesidad de que intervenga el órgano jurisdiccional. Este actúa, no para imponer la verdad del documento notarial, sino cuando un particular impugna la certeza admitida del documento, o trata de impedir su ejecución espontánea.
- en la necesidad de concertar los negocios con reflexión y prudencia, y de que los presida un perito en derecho especializado en la producción de formas jurídicas con fuerza y eficacia probatoria.

Así pues, la Ley no "otorga" valor pleno al instrumento público, sino que, por todas estas razones socio-económico-jurídicas, simplemente se lo "reconoce".

4.—El documento notarial abarca o comprende:

- el instrumento público, que es el que autoriza al Notario con las solemnidades requeridas por la Ley, dentro del cual se distinguen: el acta y la escritura.
- el documento notariado que es aquél en el que tiene alguna intervención el Notario sin haberlo elaborado en su integridad.

5.—En esta materia debemos distinguir: la forma, el —documentum— del negocio jurídico —negotium—, por más que aquélla sea la envoltura sensible de éste. Sin embargo, es preciso abstraer forma y substancia. El negocio pertenece al derecho sustantivo; la forma al derecho notarial, aunque algunas disposiciones relativas a ésta se consignen en el Código Civil o Mercantil.

La forma notarial reúne, agrupa, concentra, los elementos del negocio jurídico. Les da unidad y operancia mediata o inmediata.

6.—La palabra valor, originada en igual voz latina, que deriva del verbo valeo, significa poder, y su origen sánscrito —bala— indica fuerza.

Extrínseco, es voz compuesta de **extra** - fuera, y **secus** - de otro modo. Es decir, por la parte de afuera, exteriormente.

Intrínseco, de **intrin** - forma arcaica de intra, dentro, y **secus** - a lo largo de, significa por dentro, interiormente.

Averigüemos pues, cuál es el valor, cuál es el poder, cuál la fuerza de convicción, la eficacia probatoria del documento notarial: por fuera, exteriormente; y por dentro, interiormente.

En el Derecho, los grados de eficacia o valor son:

**Prueba plena:** La que demuestra como cierto y verdadero el hecho representado en el documento y no requiere complemento alguno; la que basta por sí sola para decidir.

**Prueba semiplena:** La que por sí sola no instruye lo bastante para decidir, pero con varios de estos medios completados entre sí y reforzándose unos a otros, conducen a la certidumbre.

"La valorización de las pruebas se hará de acuerdo con el presente capítulo, a menos que por el enlace interior de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta respecto a los hechos materiales del litigio. En este caso, deberá fundar el Juez cuidadosamente esta parte de su sentencia". (Art. 424 del C. de P. C. del D. F.).

**Principio de prueba:** Es el que por sí solo no sirve para acreditar la existencia de un hecho, pero es un punto sobre el que puede apoyarse otra prueba, pero no otro principio de prueba.

**Valor objetivo:** Es el grado de eficacia con que el documento notarial prueba los elementos del negocio jurídico. (Los subjetivos de: capacidad, voluntad no viciada; exteriorización de la voluntad, concordanza entre la voluntad manifestada y la interna; y los objetivos, que son la prestación o abstención; la causa y la forma).

**Valor subjetivo:** Es la eficacia probatoria del documento notarial frente a las personas (sujetos).

Tomemos por guía el siguiente esquema:

## VALOR EXTRINSECO DEL DOCUMENTO NOTARIAL

### OBJETIVO:

- en sí: la fe del otorgamiento.
- en contraposición a otros documentos: públicos o privados.

### SUBJETIVOS:

- entre los otorgantes.
- entre los sucesores a título universal.
- entre los sucesores a título particular.
- frente a los terceros.

7.—En lo exterior, objetivamente, el instrumento público hace prueba plena de su propia existencia; lleva en sí mismo todos los elementos constitutivos del ser. No necesita del reconocimiento del Notario, de los otorgantes, ni de los testigos que hubieren intervenido. Es la fe del otorgamiento.

En cambio, el documento privado es un hecho por probar, de allí que deban ser exhibidos los originales y no copias, para justificar la acción que origina.

Los documentos que no son públicos, cuando fueren legalmente reconocidos, harán prueba plena (Arts. 186 y 256 del C. de P. C. de Puebla).

Recuérdese que en épocas históricas el documento privado tomaba su fuerza, no del documento mismo, sino del reconocimiento de sus testigos, y hasta se llegó a sostener que a la muerte de éstos perdía todo su valor probatorio.

En contraposición con otros documentos públicos, conservará siempre su valor objetivo, a menos que se demuestre al practicar su cotejo con las matrices que no guarda conformidad con los originales. Si la conformidad fuere parcial, en esta parte hará prueba plena (Art. 255 del C. de P. C. de Puebla). En contraposición con otros documentos privados, mantiene su eficacia probatoria plena puesto que ningún documento de esta índole puede combatir la fe del otorgamiento del instrumento público.

Sostiene la Ley española que "los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública no producen efectos contra terceros". (C. C., Art. 1230).

8.—Subjetivamente considerados, hace fe plena de su otorgamiento entre los que asistieron al acto, y sólo puede ser destruida por sentencia de falsedad. (Art. 202 del C. F. P. C.).

Entre los sucesores a título universal y particular, sucede lo mismo, porque se asimilan a las partes. Recordemos al efecto la jurisprudencia firme de la Suprema Corte, contenida en el rubro:

**Causahabientes.**—Los causahabientes quedan sometidos a las obligaciones contraídas por sus causantes.

Frente a los terceros, esto es, ante los que no son partes ni sucesores universales o particulares de los otorgantes, la fe del otorgamiento es plena. Nadie puede desconocer la realidad del otorgamiento, salvo prueba de falsedad.

**Escrituras públicas.**—Conservan el valor probatorio que la Ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas". T. VI, pág. 560; T. XIII, págs. 763., 985; T. XIV, págs. 908 y 1139. (Jurisprudencia).

**Documentos auténticos.**—El hecho de que un documento sea auténtico no quiere decir que forzosamente deba ser considerado como instrumento público, y su autenticidad sólo prueba plenamente la existencia, en sus términos, y en los autos relativos, del contrato celebrado, a que se contrae el certificado, punto único que no puede ponerse en duda, ni quedar desvirtuado, mientras no exista una declaración judicial sobre el particular. T. XXXIII, pág. 2730.

## VALOR INTRINSECO DEL DOCUMENTO NOTARIAL

### OBJETIVO:

en sí: fecha; hechos constitutivos del otorgamiento; declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares; enunciaciones indirectas; calificaciones; contenido de las declaraciones y manifestaciones; contenido de las enunciaciones indirectas; contenido del documento notarial: el negotium.  
en contraposición a otros documentos: públicos o privados.

### SUBJETIVOS:

entre los otorgantes.  
entre los sucesores a título universal.  
entre los sucesores a título particular.  
frente a los terceros. El "tercero notarial".

9.—Criterio determinante de la eficacia del documento notarial en lo que mira a su interior, o valor intrínseco, es la separación de la actuación del Notario, de la actuación de las partes.

El Notario actúa en un vasto campo en el que percibe los hechos directamente por sus sentidos; formula juicios o calificaciones fundado en esos hechos que captó con su vista, con sus oídos y con su actividad sensorial. Finalmente, los encierra, consigna y representa en el documento, en una ecuación de fidelidad y absoluta correspondencia.

Objetivamente, el documento notarial demuestra:

- La noción de tiempo que pertenece sin duda a la experiencia directa y sensible del Notario. Por tanto, la fecha del documento queda probada plenamente.
- Los hechos constitutivos del otorgamiento, igualmente quedan justificados con valor pleno. A éstos y a la fecha, hace expresa referencia la ley española en su Art. 1218 del C. C., cuando dice: “Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste”. Los hechos legalmente afirmados por el Notario son los que pertenecen al dominio directo de sus sentidos; aquéllos en los que el funcionario actúa por propia aseveración; son, en fin, los hechos que ejecutó él mismo o que han pasado en su presencia y que captó de *visu, et auditu, suis sensibus*. A este grupo de hechos constitutivos del otorgamiento pertenecen: la presencia de los otorgantes y testigos; la presencia del Notario; las manifestaciones de realidad tales como la reseña de documentos, la entrega de cosas, el consentimiento de los concurrentes, la lectura y firma del instrumento; en los testamentos, su dictado por el autor.

“Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad que aquellos procedan”. (Art. 202 del C. F. de P. C.).

Sólo puede quitársele esta fuerza probatoria por sentencia de falsedad.

- También queda probado plenamente que ante el Notario se hicieron las declaraciones de verdad o las manifestaciones de hechos de particulares que éstos aseveran. (Arts. 202 y 203 in fine del C. F. de P. C.).
- Prueba plenamente, asimismo, que ante el funcionario se hicieron las manifestaciones de carácter meramente enunciativo que consigna el instrumento; esto es, las manifestaciones que no se refieren directamente al negocio jurídico; pero no queda probado plenamente su contenido.

**Documentos públicos.**—Hacen fe respecto del acto o actos contenidos en ellos y no de aquéllos que como incidentales o accesorios aparecen en los mismos documentos. T. XI, págs. 747 y siguientes.

- Aparte de toda esta actuación sensorial, el instrumento prueba plenamente la actuación del Notario en la esfera del derecho, en materia de "calificaciones", que emite y consigna en el instrumento. Esos juicios de derecho son:

La capacidad de las partes, la personalidad de los comparecientes, su identidad, la calificación técnica del acto, la constancia de legalidad, o sea la fe de haberse guardado todos los requisitos legales, las advertencias formuladas por el Notario.

Algunos doctrinistas sostienen que estas calificaciones son **juris tantum**; que pueden ser impugnadas y revisadas en juicio mediante acción de nulidad, sin tacha de falsedad del instrumento, sino simplemente por el ejercicio de una acción de nulidad.

- El contenido de las declaraciones de verdad o de las manifestaciones de hechos de particulares, que no sean evidencias directas del Notario, no queda plenamente demostrado. "Los documentos públicos... no prueban la verdad de lo declarado o manifestado... En caso de estar contradicho su contenido por otras pruebas, su valor queda a la libre apreciación del tribunal". (Art. 202 del C. F. de P. C.).

"La fe pública de la escritura no recae sobre la voluntad manifestada en ella, sobre la voluntad de los otorgantes, sino simplemente sobre la manifestación de esa voluntad. Por eso el dolo, la violencia o el error en la voluntad, no se subsanan en la escritura".

"El documento notarial está llamado a cumplir una doble función: la inmediata, destinada a crear en torno del derecho la sensación de pacífica certidumbre; la mediata, deriva del hecho de que si llegara a producirse un conflicto sobre el contenido intrínseco del documento, la controversia se decidirá sobre la base de la verdad de los hechos representados en el documento".

"La fe pública es uno de los más preciosos instrumentos de convivencia humana en el orden pacífico".

- Las enunciaciones o expresiones puramente enunciativas o indirectas no tienen ningún valor porque por su propia naturaleza, no miran directamente el negocio jurídico, y el instrumento no acredita su contenido.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte dice: **Documentos públicos** tiene: "Hacen fe respecto del acto o actos contenidos en ellos, y no de aquellos que como incidentales o accesorios aparecen en los mismos documentos.

- Finalmente, el contenido del documento notarial, esto es, el negocio jurídico, tampoco queda plenamente probado, pues en caso de estar contradicho por otras pruebas, su valor queda a la libre apreciación del tribunal. (Art. 202 del C. F. de P. C.).

Las declaraciones o manifestaciones pierden su valor en el caso de que judicialmente se declare su simulación. (Art. 202, invocado).

10.—En contraposición a documentos públicos o privados, merece invocarse la siguiente tesis de jurisprudencia:

**“Escrituras públicas.**—Conservan el valor probatorio que la Ley concede, mientras no se demuestra, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas” (Jurisprudencia de la Sup. Corte 1917-1954 Vol. II, pág. 846).

“Los instrumentos públicos se tendrán por legítimos y eficaces salvo que se impugne expresamente su autenticidad o exactitud”. Art. 333 del C. de P.C. del D. F.

“Los documentos públicos hacen prueba plena; pero la parte contraria podrá pedir su cotejo con las matrices y redargüirlos de falsedad. Los documentos que resulten enteramente inconformes con los originales no tendrán valor alguno probatorio. Si hubiere conformidad parcial, en esta parte harán prueba plena. (Art. 255 del C. de P. C. de Puebla).

“El documento notarial implica una inversión de la carga de la prueba. Quien tiene una presunción a su favor, se halla relevado de acreditar por otros elementos de juicio el hecho objeto de la presunción. Si la prueba en contra de la presunción se produjera con el mismo sentido de intensidad que la presunción que emana del documento notarial, una y otra suposición se destruirán recíprocamente; si la prueba contraria al hecho documentado en el instrumento notarial refleja mucho mayor evidencia que el contenido de éste, predominará la prueba contraria.

“El instrumento valdrá, entonces, lo que valdría para un hombre prudente y reposado; lo que un hombre cauteloso y de experiencia apto para comprender la dificultad o facilidad de probar ciertos hechos, creería que relativamente vale. Ninguna sentencia podría apoyarse exclusivamente en este documento, pero sin buenas razones, sin un serio razonamiento que demuestre su error o inexactitud, o el riesgo de su admisión, no podría ser desechado de la prueba”. Por consiguiente, en su aspecto intrínseco, el instrumento prueba plenamente: su fecha; los hechos constitutivos del otorgamiento; que ante el notario se hicieron las declaraciones de verdad o las manifestaciones de hechos de particulares y las calificaciones. Esta fuerza probataria sólo puede contrarrestarse, por la contraprueba suficiente de su falsedad, simulación o nulidad.

Quedan justificados, *juris tantum*, el contenido de las declaraciones o manifestaciones y el negocio subyacente. Cuando tal contenido lo contradigan otras pruebas, el instrumento público “queda a la libre apreciación del Tribunal”.

11.—En cuanto al **Valor intrínseco subjetivo** del instrumento público debemos asentar:

— Que es ‘pleno entre los otorgantes y entre los que asistieron al acto en que se hicieron las declaraciones de verdad o las mani-

festaciones de hechos y se manifestaron conformes con ellos. Pierden su valor en el caso de que judicialmente se declare su simulación". (Art. 202 del C.F. de P. C.). En este lugar damos por reproducido el criterio de la Suprema Corte consignado en la ejecutoria de L. Bonaga López y de A. Arellano Belloc.

Otorgado el instrumento, la voluntad jurídica entra en su segunda etapa. Ya no vale como voluntad jurídica, sino a través de lo que ha quedado fijado en el instrumento.

El instrumento sujeta a las partes al documento, después de que lo han firmado.

- Es igualmente pleno el valor respecto de los sucesores particulares y universales de los otorgantes, esto en función de la invocada tesis de jurisprudencia **causahabientes**.
- Respecto de los terceros, tiene valor probatorio mientras no demuestren, en el juicio correspondiente, la falsedad, la simulación o la nulidad del instrumento público.

"Los documentos públicos no se perjudicarán en cuanto a su validez, por las excepciones que se aleguen para destruir la acción que en ellos se funda". (Art. 411 del C. de P. C. del D. F.).

**Escrituras públicas.**—Conservan el valor probatorio que la Ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas. (Jurisp. de la S. C. 1917-1954, Vol. II, pág. 846).

La Suprema Corte ha dicho que sin negarle autenticidad, puede impugnarse la eficacia del instrumento por la parte a quien perjudique, aduciendo que las aseveraciones que contiene como hechas por las compradoras, no corresponden a la verdad intrínseca o real y respecto de las cuales se rindieron pruebas en contrario. (Directo 6922/1956 L. Bonaga López).

También ha sostenido que la acción de nulidad por simulación sólo podrá intentarse por los terceros perjudicados o por el Ministerio Público, porque la simulación sólo es regulada en cuanto se refiere a terceros, pues entre las partes se han de realizar las consecuencias de sus propios actos. La nulidad no deriva de la simulación en sí, sino de la transgresión de la Ley en que incurren los particulares, según es de verse en los Arts. 2183 y 1832 del C.C. del D. F. (Directo 2007/1953 A. Arellano Belloc, y tal es el sentido que en este amparo se le atribuye a la tesis de jurisprudencia 1015 de la pág. 1826 del Ap. al tomo XCVII del S. Judicial de la Fed.).

"El instrumento notarial elaborado sin la ingerencia del adversario, no tiene el cúmulo de garantías que la Ley procesal ha instituido para asegurar su validez dentro del proceso.

El contradictorio en la prueba se realiza en todos los instantes del proceso: en la proposición de la prueba, en el diligenciamiento de la prueba; en la contraprueba y en la crítica de la prueba". "Nadie puede hacerse una prueba en su favor 'inaudita alter pars'".

Por su criterio directivo en este aspecto subjetivo de la eficacia intrínseca del instrumento notarial, debe invocarse el criterio de la Suprema Corte, que contienen las siguientes tesis:

**Fe notarial.** Su eficacia probatoria en juicio.—Cuando la base de todo el material probatorio de la parte actora es el acta levantada por un notario, en que se narran los deterioros de una finca, y los peritos dictaminaron, no en vista de los deterioros, sino a tacto, esté en aptitud de darse mejor cuenta del grado de veracidad con que éste declara.

**Notarios públicos,** alcance probatorio de su fe.—La fe pública que tienen los notarios no sirve para demostrar lo que está fuera de sus funciones, ni menos para invadir terrenos reservados a la autoridad judicial, como evidentemente que lo están la recepción de declaraciones y las vistas de ojos, ya que estas pruebas deben prepararse en tiempo y forma y recibirse con citación de la contraria para que ésta esté en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos y hacer los observaciones que en dichas inspecciones oculares estime oportunas. (Artículos 354 y 361 del Código de Procedimientos Civiles). D. 3578/1955. Joaquín Coronel Adán.

**Tesis relacionadas que establece precedente, pero no jurisprudencia.** Instrumentos Públicos, valor probatorio de los.—La circunstancia de que una declaración se asiente en un instrumento público, no atribuye al contenido de aquélla el carácter de prueba plena, ya que lo único que hace fe, es que ante el funcionario, que intervino en el documento, se asentó dicha declaración. Tomo LXIX. Sol Edmundo, pág. 1935.

**Escrituras públicas.**—Las escrituras públicas presentadas como fundamento de la demanda, constituyen una prueba preconstituida y el Código Mercantil les concede plena eficacia probatoria, aun cuando se presenten sin citación del coligante, salvo el derecho de ésta para redargüirlas de falsedad. T. XXXV. Villela Leopoldo F., pág. 1628.

**Nulidades absolutas.**—La nulidad de una escritura no puede pronunciarse, sino en sentencia definitiva que recaiga en un juicio contradictorio, en el que se discutan las cuestiones propuestas por quien la impugna, puesto que en nuestro derecho no existe la nulidad absoluta. T. XLI. Chico Vda. de Martín Francisca y Coags. Sucs., pág. 1964.

**Escrituras públicas.** Requisitos de las.—Las disposiciones de la Ley Civil, acerca de que los instrumentos públicos hacen prueba plena cuando están otorgados con arreglo a derecho, no alude a los requisitos intrínsecos del contrato otorgado, sino solamente a través de la descripción que de los mismos hizo el notario, queda prácticamente excluida la intervención judicial en la formación de las pruebas, que el actor aporta al proceso ya hechas. Este procedimiento no es idóneo para demostrar los hechos constitutivos de la acción por que la parte demandada carece de oportunidad de audiencia y, consiguientemente, de defensa, pues no asiste a las diligencias de prueba. La eficacia de ésta se

halla subordinada a su idoneidad. En tratándose de deterioros de una finca, la prueba idónea requiere la concurrencia de actividades de las partes y de Juez, y si éstas no intervienen en las diligencias, la idoneidad desaparece porque faltan los requisitos formales de la prueba. D. 4039/1954 P. Cortina Solórzano.

**Actos notariales.**—Tienen valor legal como presunciones en materia laboral. Esta Cuarta Sala ha expresado en varias tesis que cualquier acto notarial en que se hagan constar declaraciones de testigos, para que pueda surtir plenos efectos en el juicio laboral las personas que hayan declarado ante el Notario tienen que ratificar ante la Junta dichas declaraciones, a fin de dar oportunidad a la contraparte para que pueda interrogarlos, pues de no ocurrir esto, se le dejaría en estado de indefensión. Sin embargo, ello no significa que dichos actos notariales no tengan valor como presunciones legales, si las personas que intervinieron en ellos no ratifican sus declaraciones ni son llamados para ser repreguntados, por lo que pueden ser adminiculados con las demás pruebas aportadas a fin de establecer verdad legal.

**Notarios públicos.** Alcances de su fe.—La fe pública que tienen los notarios no sirve para demostrar lo que está fuera de sus funciones ni menos para invadir terrenos reservados a la autoridad judicial, como evidentemente que lo está la recepción de una prueba testimonial. En efecto, ésta necesariamente y por disposición de la ley, debe prepararse en tiempo y forma y recibirse con citación de la contraria para que ésta esté en condiciones de repreguntar o tachar al testigo, lo que naturalmente sólo puede hacerse en el juicio, tanto más si se tiene en cuenta que conforme al conocido principio procesal de la inmediatez, el juez debe tomar contacto directo con el declarante para que, a través de tal conformales de toda escritura pública. T. XLIX.—Martínez Gil Manuel, pág. 1248.

**Escrituras públicas.**—Los vicios de que adolezcan, no deben examinarse en el juicio de garantía, sino en el litigio correspondiente, ante la jurisdicción ordinaria.

	Págs.
Tomo IV.—Pérez Francisco .....	121
Tomo XIII.—Allen y Cannon .....	1199
Tomo XIV.—Castañeda Ezequiel .....	908
Tomo XV.—Cuauhtotolapan, Sugar, Co. ....	497
Quevedo Carolina y Coag. ....	837

**Escrituras públicas.**—Las escrituras públicas constituyen prueba de propiedad y traen la presunción de ser el comprador, poseedor de los

bienes relativos, presunción que sólo puede ser destruida por los medios legales.

	Págs.
Tomo XXV.—Guzmán y Barberena Alberto E. ....	809
Ortiz Hipólito .....	1996
Tomo XXVII.—Trápaga de Meade Joaquina .....	662
Ajá Galán Santiago .....	1057
López Ricardo .....	2752

**Documentos públicos, constancias de autos que pueden desvirtu- los.**—Lo hecho constar en un documento público puede ser desvirtuado por otras pruebas que, en concepto del juzgador, sean plenas para contradecir lo asentado en aquel documento; así, por ejemplo, la declaración de un notario, respecto a la capacidad de uno de los contratantes, puede ser errónea y aun maliciosa, y el error o la malicia pueden ser demostrados por cualquier medio ordinario de prueba, de los que la ley autoriza. T. LX. González Inurreta, José Mamerto, pág. 608.

— Antes de concluir, digamos dos palabras del “Tercero Notarial”. Sobre el concepto genérico, actualmente se elabora esa idea. Se dice que, por ejemplo, el vicio de un expediente de autorización para enagenar no puede afectar a la parte que ninguna intervención tuvo en él y que contrató sobre la base de una resolución judicial que tenía toda la apariencia de legitimidad. El Tribunal de Casación Español sostuvo que el fallo de la instancia no podía producir consecuencias que afectaran a las compradoras, en razón de que no fueron partes en el procedimiento del que nació la autorización para vender.

— Forma, documento y paz son significaciones tan íntimamente ligadas al derecho, que difícilmente podrán ser separadas.

La fe pública sirve a ellas de manera directa. A la forma Jurídica, le dispensa la seguridad de una envoltura privilegiada; al documento, la certidumbre de una redacción idónea y de una interpretación correcta de la voluntad jurídica; a la paz le depara el cumplimiento de sus fines que son, como hemos dicho, fines del Derecho.

“Durante los últimos años, la doctrina y la Jurisprudencia han podido salvar la enorme distancia que debe ser cubierta para proteger la buena fe de aquel que adquiere los bienes del dueño aparente. No han podido, sin embargo, salvar la distancia necesaria para proteger a quien ha adquirido sin escritura pública. La comparación insta a buscar la razón sustancial del hecho. Quien no es dueño vende, y si el comprador es de buena fe, la venta vale aún en perjuicio del verdadero dueño; quien

es dueño vende, y aún cuando haya buen fe de ambos, la omisión de la forma necesaria no puede ser salvada por la equidad.

- Es que la equidad constituye una forma de justicia; pero la solemnidad constituye una forma de paz. Y la verdad es que con mucha frecuencia el derecho prefiere la paz a la justicia. Como en la prescripción, como en la conciliación, como en la transacción... como en la cosa juzgada"... y en tanto hay en las ejecutarias de la Suprema Corte material abundante para delinear con suficiente claridad y precisión este moderno instituto del "Tercero Notarial".