

EL NUEVO NOTARIADO ARGENTINO

DR. JOSÉ ANTONIO MÁRQUEZ GONZÁLEZ*

Se expidió la “Ley Número 404, Ley Orgánica Notarial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (LON) con fecha quince de junio de dos mil. Entró en vigor el día veinticuatro de julio de dos mil, en que fue publicada en el *Boletín Oficial* de la Ciudad de Buenos Aires.

Esta ley contiene seis títulos bajo los siguientes rubros: principios generales, funciones notariales, documentos notariales, organización notarial, registro de actos de última voluntad y disposiciones transitorias, en un total de 183 artículos. Poco después se dictó el Reglamento de la Ley Orgánica Notarial (RLON) con fecha veinticinco de septiembre de dos mil.

* * *

La ley que se comenta consigna en su art. 8º los siguientes criterios para acceder al cargo de Escribano o Notario:

a) Ser argentino nativo o naturalizado con no menos de diez años de naturalización.

b) Tener título de abogado expedido o revalidado por universidad nacional o legalmente habilitada. Podrá admitirse otro título expedido en igual forma siempre que su currículo abarque la totalidad de las materias y disciplinas análogas a las que se cursen en la carrera de abogacía de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

c) Acreditar, al momento de la matriculación, buena conducta, antecedentes y moralidad intachables.

d) Estar habilitado para el ejercicio de la función notarial, de acuerdo con lo establecido en el art. 3º, último párrafo.

* Notario de Orizaba y profesor en la Universidad Veracruzana, Orizaba 2003.

Además, se exigen por el art. 13 de la ley los siguientes requisitos de investidura:

- a) Estar matriculado en el Colegio de Escribanos. Ser mayor de edad.
- b) Haber sido designado titular o adscrito de un registro notarial.
- c) Declarar bajo juramento no hallarse comprendido en las inhabilidades e incompatibilidades que prescriben los arts. 16 y 17 (LON).
- d) Registrar en el Colegio la firma y sello que utilizará en su actividad funcional.
- e) Ser puesto en posesión de su cargo por el Presidente del Colegio o, en ausencia de éste, por un miembro del Consejo Directivo, de conformidad con las disposiciones de la reglamentación de la ley.

Se establece expresamente la colegiación obligatoria, inherente a todo Escribano de registro. Así, la colegiación se produce en forma automática y resulta inseparable del ejercicio de la función notarial.

Por su parte, el art. 17 prescribe la incompatibilidad del ejercicio de la función notarial con el desempeño de cargos judiciales, gestiones militares o eclesiásticas, el ejercicio del comercio y en general con toda otra actividad que afecte la imparcialidad del Escribano.

Diversamente, el Notario sí puede desempeñar cargos de carácter electivo, docentes, literarios, científicos, artísticos, editoriales, auxiliares de la justicia, mediación o secretaría de tribunal arbitral (art. 18 LON). Puede además realizar las siguientes actividades: el asesoreamiento y la emisión de dictámenes orales o escritos en lo relativo a cuestiones jurídico-notariales en general; la redacción de documentos de toda índole cuando el ordenamiento legal no le impusiere forma pública; la relación y el estudio de antecedentes de dominio u otras legitimaciones y las demás atribuciones que otras leyes le confirieren (art. 22 LON).

Es interesante consignar que el Escribano debe tener necesariamente su domicilio profesional en la propia ciudad de Buenos Aires (arts. 24 LON y 7º RLON). Sin embargo, se le permite ubicar su domicilio particular hasta un lugar distante cien kilómetros de distancia de su oficina, siempre que dé aviso al Tribunal de Superintendencia y al Colegio de Escribanos.

El número de notarías se fija (de conformidad con lo dispuesto en el art. 33 LON) en relación con el número de habitantes, el tráfico escriturario y la incidencia que el movimiento económico de la población tenga en la actividad notarial. Dicho número se revisa cada cinco años, en consonancia con datos estadísticos, por el Poder Ejecutivo.

El ingreso a la función notarial tiene lugar por riguroso concurso de oposición y examen de antecedentes. La oposición se hace mediante pruebas escritas y orales, de acuerdo a un programa previamente elaborado por el Colegio de Escribanos. El jurado se encuentra integrado por un miembro del Tribunal de Superintendencia —quien lo presidirá—, un profesor de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, designado por ésta, un notario designado por la Academia Nacional del Notariado, un representante del Poder Ejecutivo y un Escribano en ejercicio, nominado por el propio Colegio. Es ganador del concurso el aspirante que, calificado con no menos de siete puntos en cada una de las pruebas escrita y oral, obtenga el mayor puntaje en la suma de aquéllos y los asignados por antecedentes, lo cual será determinado por el mismo jurado.

Es importante aclarar que no obstante todo lo anterior, el Escribano titular debe someterse al procedimiento de revalidación de su nombramiento, el cual tiene lugar cada diez años. El procedimiento de revalidación consiste en una prueba escrita sobre temas jurídicos de índole notarial, especialmente los que exigen actualización por la variación de la normativa, de acuerdo con un programa que elabora el Colegio de Escribanos y que aprueba el Tribunal de Superintendencia. La calificación se compondrá de los puntos que otorguen los cursos de actualización realizados y los que merezca la evaluación de las inspecciones periódicas a que se refiere el art. 124, inciso *d*) (LON).

Los cursos de actualización se encuentran reglamentados en los arts. 29 de la LON y 16-18 del RLON. Son de carácter obligatorio y tiene lugar respondiendo al cambio constante de la legislación de fondo vinculada con el ejercicio de la función notarial. Se imparten cada dos años, con duraciones dos horas, una vez por semana. En todo caso, la cantidad de clases no puede ser inferior a veinte. Es obligatoria la asistencia a un mínimo de setenta y cinco por ciento de las clases y se efectúa una rigurosa evaluación final, con constancia documental en archivo, que se encuentra a cargo del Colegio de Escribanos.

Al propio tiempo, esta revalidación puede hacerse en forma automática cuando el Notario titular no haya sido objeto de sanciones disciplinarias y se haya verificado el cumplimiento estricto de las obligaciones notariales en las inspecciones a que se refiere el art. 124, inciso *d*) (LON) en los últimos diez años y también que haya cursado y aprobado los seminarios de actualización y cursos que la reglamentación establezca.

* * *

En otro orden de cosas, la ley define el documento notarial en los siguientes términos: “En el sentido de esta ley, es notarial todo documento que reúna las formalidades legales, autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia” (art. 59 LON).

Estos documentos pueden ser extendidos en forma manuscrita o mecanografiada, pero la nueva ley ya autoriza el empleo de “cualquier otro medio apto” para garantizar su conservación e indelebilidad (que haya sido aceptado por el Colegio de Escribanos).

El protocolo se encuentra formado por los siguientes elementos: los folios habilitados para el uso exclusivo de cada registro y numerados correlativamente en cada año calendario (los que se guardarán hasta su encuadernación en pastas que contendrán diez folios cada uno), los documentos que se incorporaren por imperio de la ley (o a requerimiento de los comparecientes o por disposición del Notario) y los índices.

En cuanto a las escrituras públicas, la ley prescribe sus requisitos de fondo y de forma en los arts. 77-81 LON. En especial, el art. 79 consigna los pormenores que debe observar el Notario en el acto de lectura, firma y autorización de los actos jurídicos, en la siguiente forma:

1. El Notario deberá leer la escritura, sin perjuicio del derecho de los intervinientes de leer por sí, formalidad ésta que será obligatoria para el otorgante sordo.

2. Antes de efectuar las correcciones a que se refiere el art. 61 de esta ley, se podrán realizar, a continuación del texto, las adiciones, variaciones y otros agregados completivos o rectificatorios, que se leerán en la forma prevista.

3. Si alguno de los comparecientes no supiere o no pudiere firmar, sin perjuicio de hacerlo a ruego otra persona, estampará su impresión digital, dejando constancia el notario del dedo a que correspondiere y los motivos que le hubiere imposibilitado firmar, con sujeción a la declaración del propio impedido. Si por cualquier circunstancia, permanente o accidental, no pudiere tomarse de ningún modo la impresión digital, el autorizante lo hará constar y dará razones del impedimento. El Notario expresará nombre y apellido, edad, estado civil y vecindad del firmante a ruego y dará fe de conocerlo.

Es muy importante mencionar que en el caso de concurrir varios otorgantes en el acto, la escritura podrá firmarse aun en distintas horas, siempre y cuando todas las suscripciones tengan lugar el mismo día. El Notario deberá dejar constancia expresa de dicha circunstancia en el protocolo. Sin embargo, si mediare alguna entrega de

dinero, valores o casas en presencia del Notario o tuviere lugar alguna modificación, no puede recurrirse ya a este expediente.

Conviene mencionar aquí las novedosas disposiciones contenidas en el art. 36 que dice lo siguiente: “El soporte del documento podrá ser de cualquier naturaleza admitida por la legislación vigente y aprobada por el Colegio de Escribanos, siempre que garantice la perdurabilidad, accesibilidad, significado unívoco y posibilidad de detectar cualquier modificación que se introdujere a posteriori de las firmas de las partes y del escribano autorizante.”

El Escribano debe actualizar el registro de su firma cada cinco años o antes conforme a lo dispuesto en el art. 34 del RLON.

En lo relativo a las actas notariales, la nueva ley consigna las siguientes modalidades: actas de presencia y comprobación, de notoriedad, de protocolización, de incorporación y de transcripción, de protesto y de remisión de correspondencia.

Aparte ello, la ley trata de los “documentos extraprotocolares” en su art. 93 afirmando que: “Deberán ser extendidos en las hojas de actuación notarial que para cada caso determine el Colegio de Escribanos, excepto en los supuestos cuya facción en otro soporte documental fuere impuesta por las leyes de fondo. Serán entregados en original a los interesados.” Además, el art. 94 (LON) consigna que: “Si el documento se extendiere en más de una hoja deberán numerarse todas, y las que precedieren a la última llevarán media firma y sello del Notario. Al final, antes de la autorización, se hará constar la cantidad de hojas y sus características.”

A su vez, llama “certificados” a los documentos que sólo contienen declaraciones o atestaciones del Notario y tienen por objeto afirmar de manera sintética la existencia de personas, documentos, cosas, hechos y situaciones jurídicas percibidos sensorialmente por el Notario.

Estos certificados deben contener lugar y fecha de su expedición, nombre, apellido, registro notarial y cargo del autorizante, las circunstancias específicas relacionadas con el requerimiento y objeto y destino de la atestación.

No será necesaria la concurrencia ni las firmas de los interesados, salvo que, por la índole del certificado, dichos requisitos fueren indispensables. Pueden versar sobre los siguientes hechos: certificados de existencia de personas; certificados extendidos al pie o al dorso de fotografías y reproducciones; cargos en escritos que deban presentarse a las autoridades judiciales y administrativas (con sujeción a las disposiciones que los admitan); existencia de documentos que contuvieren representaciones y poderes; existencia de leyes, decre-

tos y resoluciones, además de las constancias de libros y documentos de personas colectivas o individuales.

Una interesante disposición se encuentra consignada en el art. 45 RLON, el cual se refiere al juicio del fedatario sobre la acreditación del interés legítimo del compareciente en el acta. Según lo dispuesto en el art. 83, inciso a (LON), en el acta debe hacerse constar la circunstancia de que el requirente “tiene interés legítimo”. Pues bien, este art. 45 permite que el juicio se funde exclusivamente en la propia declaración del compareciente, siempre que no fuere notoria y manifiestamente improcedente en ese momento preciso.

Es importante consignar aquí que los escribanos bonaerenses pueden expedir dos tipos de testimonios: es *testimonio por exhibición* el documento que reproduce literal, total o parcialmente, otro documento no matriz, público o privado exhibido al notario con el objeto de acreditar su existencia, naturaleza y contenido, sin subrogarlo en su eficacia. Es *testimonio en relación* o *extracto* el documento en el que el notario reproduce conceptualmente o resume con criterio selectivo, el contenido de escrituras matrices y de documentos agregados al protocolo, o asevera determinados extremos que surgen de esos elementos documentales o de otros que se hallen en su poder o custodia.

* * *

Las autoridades notariales son las siguientes:

1. El Tribunal de Superintendencia, a quien corresponde la dirección y vigilancia de los escribanos, del propio Colegio de Escribanos, el archivo de protocolos notariales, el registro de testamentos y en general, todo lo relacionado con el Notariado y con el cumplimiento de la ley y de su reglamentación. Compete al Tribunal de Superintendencia conocer en única instancia, previo sumario y dictamen del Colegio, de los asuntos relativos a la responsabilidad disciplinaria de los escribanos cuando el mínimo de la pena aplicable fuere de suspensión por más de tres meses; actuar como tribunal de apelación en todas las resoluciones del Colegio, en especial respecto de los fallos que éste pronunciare en los procesos disciplinarios, evacuar las consultas que formulare el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos y resolver acerca de las disposiciones de éste, supeditadas a su aprobación.

2. El Colegio de Escribanos, una organización fundada en 1866 y cuyas atribuciones son amplísimas. Éstas consisten en:

a) Intervenir ante las autoridades administrativas, legislativas y judiciales para expresar su opinión sobre proyectos de leyes, decretos,

reglamentos, resoluciones o en demanda de normas que tuvieren relación con el Notariado o con los escribanos en general; prestar la colaboración que se le solicite; evacuar las consultas y expedir los dictámenes e informes que las autoridades o instituciones públicas en general creyeren oportuno formular o peticionar sobre asuntos notariales.

b) Velar por la rectitud e ilustración en el ejercicio profesional, por el prestigio e intereses del cuerpo; proteger a sus miembros por todos los medios a su alcance y prestarles asistencia cuando se vieren afectados en el ejercicio regular de sus funciones.

c) Vigilar el cumplimiento, por parte de los escribanos, de la presente ley, de su reglamentación y de toda otra disposición atinente al notariado, incluso las resoluciones del mismo Colegio.

d) Inspeccionar periódicamente y calificar los registros y oficinas de los escribanos, a efectos de verificar el cumplimiento estricto de las obligaciones notariales y comprobar que las escribanías respondan a las necesidades de un buen servicio público. A tales efectos, dispondrá de un cuerpo de inspectores con las facultades y deberes que determine el Consejo Directivo.

e) Cuidar el decoro profesional, la mayor eficacia de los servicios notariales, el cumplimiento de los principios de ética profesional y dictar las resoluciones inherentes a estas materias.

f) Proyectar el reglamento notarial y proponer los aranceles notariales y la reforma de los mismos, para someterlos a la aprobación de la autoridad competente en los casos que así correspondiere.

g) Aprobar resoluciones de carácter general tendientes a unificar los procedimientos notariales y a mantener la disciplina y buena correspondencia entre los escribanos.

h) Llevar, permanentemente depurado, el registro de matrícula y la nómina de los registros notariales y publicar periódicamente las inscripciones que se practicaren y las altas y bajas que se produjeran; expender las hojas de protocolo y las demás necesarias para la actuación notarial; legalizar las firmas de los escribanos de la demarcación en los documentos que autoricen. La legalización podrá extenderse a la legalidad formal de dichos documentos en los casos, en la forma y en el modo en que lo determine el Consejo Directivo, con aprobación del Tribunal de Superintendencia. El Consejo Directivo podrá delegar la función de legalizar en escribanos colegiados.

i) Organizar y mantener al día el registro profesional y el de estadística de los actos notariales.

j) Tomar conocimiento de toda acción o sumario promovido contra un escribano a efectos de determinar sus antecedentes y coadyu-

var a la elucidación de su responsabilidad, emitiendo el dictamen correspondiente, en mérito de la intervención fiscal que le compete.

k) Instruir sumario, de oficio o por denuncia, sobre la conducta de los escribanos, sea para juzgarlos o para elevar las actuaciones al Tribunal de Superintendencia, con sujeción a los preceptos de esta ley.

l) Promover el desarrollo de métodos alternativos de resolución de conflictos, en los que puedan intervenir los escribanos.

m) Realizar por resolución del Consejo Directivo o de la Asamblea, en su caso, todos los actos permitidos a las personas jurídicas por las leyes respectivas.

n) Administrar el archivo de los protocolos y demás documentación de las notarías a la que la ley le asigne ese destino.

o) Promover la fundación de escuelas post universitarias e institutos de investigación; profundizar el estudio de las disciplinas relacionadas con la función notarial y proporcionar los medios adecuados para la superación profesional de los Notarios y su actualización en materia de legislación, jurisprudencia y doctrina. A tales fines, podrá crear una universidad privada de acuerdo con las respectivas disposiciones legales.

p) Auxiliar a los escribanos en el ejercicio de sus funciones mediante dictámenes e informes en consultas que formularen.

q) Actuar como órgano de conciliación en las cuestiones que se suscitaren entre los escribanos o entre éstos y los requirentes, a pedido y con la conformidad de los interesados.

r) Promover la legislación y toda medida tendiente a la preservación y progreso de la institución notarial.

s) Llevar el Registro de Actos de Última Voluntad a que se refiere el art. 161.

t) Celebrar con las autoridades competentes los convenios necesarios para tomar a su cargo la dirección y prestación de servicios públicos relacionados con la actividad notarial.

u) Ejercer la dirección y administración de la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social o de la que la sucediere o reemplazare en sus funciones.

v) Establecer servicios asistenciales y de previsión social para los escribanos y personal del Colegio, con arreglo a la reglamentación que al respecto se dictare.

w) Ejercer, con exclusividad, la representación gremial de los escribanos de la Ciudad.

x) Actuar en las órbitas administrativa y judicial, en las que podrá promover o cuestionar decisiones de los poderes públicos o en-

tes privados, en tanto aquéllas se relacionen, directa o indirectamente, con la función notarial o el interés de los escribanos.

y) Colaborar con las autoridades, cuando para ello fuere requerido, en el estudio de proyectos de leyes, decretos, reglamentaciones y ordenanzas que tengan atinencia con el notariado.

z) Vigilar y asegurar el escrupuloso respeto al derecho de libre elección del Notario que asiste al requirente, con arreglo a lo dispuesto en el Título II, Sección Primera, Capítulo IV, incluso en los casos de escrituras simultáneas de transmisión de dominio y constitución de derechos reales en garantía de obligaciones emanadas de préstamos acordados por entidades bancarias o financieras, públicas o privadas.

aa) Prever en los aranceles la fijación de honorarios mínimos respecto de actos y contratos de ningún o pequeño valor patrimonial en los que fueren parte jubilados, pensionados o discapacitados de escasos recursos o personas, también de escasos recursos, carentes de ocupación laboral al tiempo del otorgamiento.

bb) El Colegio de Escribanos establecerá un consultorio gratuito para quienes carecieren de recursos económicos eximiéndolos del arancel profesional en cuanto a las funciones y competencias determinadas en la presente Ley.

El Consejo Directivo dentro del plazo de sesenta días de publicación de la presente ley reglamentará el funcionamiento del consultorio gratuito, determinando los requisitos que deberán reunir los solicitantes de dicho servicio y el modo de designación de los escribanos que intervendrán, así como las sanciones por su incumplimiento.

cc) Elevar a las autoridades competentes presupuestos, balances y todo otro antecedente necesario para justificar la inversión de los fondos recaudados, conforme con las disposiciones legales y las normas de los convenios que hubiere celebrado o formalizarse en el futuro, en ejercicio de las facultades contempladas en el inciso *u*) de este artículo.

dd) Imponer a los escribanos, en ejercicio de su función disciplinaria, las sanciones previstas en esta ley (art. 124).

Como se sabe, la organización notarial de la ciudad de Buenos Aires es una de las más importantes no solamente en América del Sur, sino en todo el mundo. Una razón importante para ello reside en la disposición expedita de los recursos necesarios para el cumplimiento de sus fines. Pues bien, la nueva ley que se comenta enumera la forma en que el Colegio puede allegarse de recursos. Éstos son: la cuota que abonará cada escribano al inscribirse en la matrícula, la cuota que abonará cada escribano como derecho de ins-

cripción en cada concurso de oposición y antecedentes, la cuota mensual que pagarán los escribanos colegiados, el aporte que harán los titulares y adscriptos de registro por cada escritura que autoricen, los aportes que harán los escribanos autorizados a que se refiere el art. 174 LON, las cuotas mensuales de los socios, los derechos de legalizaciones, la venta de hojas de actuación, las contraprestaciones por servicios a asociados y a terceros, los derechos que se fijen por la prestación de servicios asistenciales y de previsión social, los que se perciban por inscripción en escuelas, institutos y cursos y, en fin, las multas que se aplicaren por sanciones disciplinarias.

También es importante consignar que el art. 93 del RLON dispone que la mitad del superávit que arroje la realización de los cursos de organización notarial serán destinados a solventar gastos de escrituración de inmuebles de interés social, de acuerdo con el gobierno de la ciudad de Buenos Aires. Los fondos son administrados por una comisión integrada por miembros del Colegio de Escribanos, la Comisión Municipal de la Vivienda y la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires.

Al final de la ley, el Capítulo Segundo de la Sección Segunda del Título Cuarto se refiere exclusivamente a cuestiones de ética previniendo la expedición del reglamento respectivo y la designación inmediata de los miembros del Tribunal respectivo. Para ser miembro del Tribunal se requiere una antigüedad mínima de quince años en el ejercicio de la función notarial.

La nueva Ley crea el Fondo Fiduciario de Garantía constituido por el aporte de los escribanos de registro, titulares, adscriptos, subrogantes, interinos y autorizados y por las rentas que produzca su inversión en los sistemas financieros redituables del estado. Este fondo será administrado por el Colegio de Escribanos, el cual responde por los daños y perjuicios causados con motivo de actos realizados en el ejercicio de la función notarial, siempre que existiere sentencia firme condenatoria y que el organismo administrador del fondo de garantía hubiere sido citado como tercero. Dicho organismo estará autorizado para transigir por el incumplimiento de las leyes fiscales en los casos en que actúen como agentes de retención.

También se crea el Registro de Actos de Última Voluntad de la Ciudad de Buenos Aires, a cargo del Colegio de Escribanos de la misma ciudad. En este registro se inscriben los siguientes actos: los testamentos otorgados por escritura pública, los testamentos cerrados, los especiales y ológrafos, las protocolizaciones de testamentos, sus revocaciones, las sentencias que declaren válidos o afecten la validez de tales actos, la designación de tutor, etcétera.

Dice el art. 163 (LON):

Las registraciones se llevarán por orden alfabético, según el apellido del otorgante y expresarán, además, el lugar y fecha del otorgamiento, el nombre del funcionario autorizante y los datos concernientes a la escritura, en su caso, registro notarial en que ha sido otorgada, número y fecha de la misma y folio en el que se asentó. A los fines de su identificación se consignarán, asimismo, en cuanto sea posible, los datos personales del otorgante: lugar y fecha de nacimiento, nombres del padre y de la madre, nombre del cónyuge, cuando lo hubiere, domicilio de los nombrados y otros datos que se consideraren pertinentes.