



ESTUDIOS JURIDICO NOTARIALES

ESCRITURAS CON INTERVENCION DE SORDOMUDOS, CIEGOS Y PERSONAS QUE NO ENTIENDEN EL IDIOMA NACIONAL O NO SABEN O NO PUEDEN FIRMAR Y CON INTERVENCION DE REPRESENTANTES, APODERADOS U ORGANOS DE PERSONAS COLECTIVAS ¹

Por Alberto VILLALBA WELSH

SUMARIO

I. INTRODUCCION:

II. PERSONAS QUE NO ENTIENDEN EL IDIOMA NACIONAL.-

1. Comparecencia de requirente que no habla el idioma nacional, para el otorgamiento de un acto unilateral. –
2. Ídem en el caso de que no haya traductor inscripto en la matrícula y que se presente ya firmada la minuta. –
3. Escritura que contenga un negocio bilateral y que uno de los otorgantes no hable nuestro idioma. –

1

INSTITUTO ARGENTINO DE CULTURA NOTARIAL

BUENOS AIRES, 26 de Agosto de 1985

Señor Director
de la Revista Notarial
de la Provincia de Córdoba
S D

De mi mayor consideración:

Me es grato dirigirme a Ud. a efectos de poner en su conocimiento que la Mesa Directiva de este Cuerpo, en su sesión del 21 del corriente ha aprobado el plan de publicaciones presentado por el Miembro Adscripto Claudio Solari del Valle, según el cual se irá entregando simultáneamente a todas las revistas notariales del país, el material elaborado para los Seminarios de Técnica Notarial.

Como primera entrega se acompaña al presente copia del trabajo del Escribano Alberto Villalba Welsh referido a "Escrituras con intervención de sordomudos, ciegos y personas que no entienden el idioma nacional o no saben o no pueden firmar y con intervención de representantes, apoderados u órganos de personas colectivas", con los comentarios y notas por él elaborados.

A la brevedad haré llegar a Ud. una síntesis del plan de entregas previsto. con detalle de la extensión aproximada de cada una de ellas.
Sin otro particular, saludo a Ud. con toda consideración

Hada E. Carballal
Secretaría

Miguel N. Falbo
Presidente



4. Escritura que contenga un negocio jurídico bilateral y que ninguno de los otorgantes hable nuestro idioma ni se entiendan entre ellos.
5. Escritura testamentaria de requirente que no puede testar sino en idioma extranjero. –
6. Variante cuando se trate de lenguas de distintos caracteres.

III. CIEGOS. -

7. Escritura intervivos en que interviene una persona ciega, con testigos instrumentales. -
8. Ídem, sin testigos.

IV. SORDOMUDOS. –

9. Escritura de acto inter vivos, en la que interviene sordomudo que darse a entender por escrito. –
10. Acta de entrega de testamento cerrado por sordomudo, sordo o mudo que sepa escribir.

V. PERSONAS QUE NO SABEN O NO PUEDEN FIRMAR. –

11. Escritura en que uno o más comparecientes no saben o no pueden firmar.

VI. REPRESENTACIONES. Generalidades.

VII. REPRESENTACIONES. Autoridades.

12. Escritura con intervención de la autoridad pública.

VIII. ESCRITURA POR EL JUEZ.

13. Escritura de compraventa inmobiliaria en la que el juez actúa en defecto de la parte vencida en la demanda de escrituración.

IX. REPRESENTACIONES: Personas individuales. –

14. Escritura en que interviene representante con mandato. –
15. Escritura en la que comparece el padre en representación del hijo menor.

X. REPRESENTACIONES: Incapaces.

16. Escritura de venta efectuada por demente o sordomudo que no sabe darse a entender por escrito. –
17. Escritura de venta de inhabilitados del Art. 152 bis.

XI. REPRESENTACION: Personas colectivas. –



18. Escritura en la que interviene una sociedad anónima. –
19. Escritura en la que interviene apoderado de sociedad anónima.

XII. REPRESENTACION. Simples asociaciones. –

20. Escritura en la que interviene una simple asociación.

I. INTRODUCCION

Es curioso comprobar que las leyes notariales locales no contengan normas de aplicación de los documentos que los códigos de fondo, especialmente el civil, incluyen con el carácter de notariales. La extrañeza aumenta si se tiene presente que mediante las reglamentaciones locales (leyes, reglamentos, normas dictadas por los colegios o por los tribunales de superintendencial se instituyen documentos notariales no previstos sino en forma general por el código civil, como son las actas y los documentos extraprotocolares, certificados, etc.

No es de ninguna manera dudoso que las Provincias y el Distrito Federal estén facultadas para dictar normas de aplicación de las contenidas en el Código Civil, de la misma manera que se dictan reglas procesales para la adecuada aplicación de las leyes de fondo. Y no se trata de que las legislaturas locales hayan entendido que carecen de tales facultades sólo que al parecer no lo han creído necesario. Sin embargo, todos sabemos que las leyes y reglamentaciones locales contienen normas de aplicación con respecto a las escrituras públicas y aún de creación de otros documentos notariales.

Me estoy refiriendo, a la técnica escrituraria en documentos en que intervengan personas que no entienden el idioma nacional, ciegos, sordomudos, que no saben o no pueden firmar, y de otra parte, a representación de personas individuales y colectivas.

Que yo recuerde, ninguna ley o reglamento notarial argentino toca para nada estos temas con la única salvedad de que al exigir la impresión digital del compareciente que no sabe o no puede firmar, se agrega “sin perjuicio de la firma a ruego”.

Eso es todo. Vamos a tratar, pues, de llenar esas lagunas sin dejar de decir que en materia de procuraciones y documentos habilitantes, los colegios



notariales han emitido opinión en muchos casos, al evacuar consultas de sus miembros.

II. PERSONAS QUE NO ENTIENDEN EL IDIOMA NACIONAL

El código (Art. 999) establece que las escrituras deben hacerse en el idioma nacional, expresión más adecuada a mi juicio que la referida a idioma español o castellano pues si bien ésta es básicamente la lengua que hablamos, debemos tener en cuenta que han ingresado a nuestro idioma argentinismos, regionalismos, palabras indias y modismos que le dan una característica específica y que lo definen bien como idioma nacional.

Agrega el código que si las partes no lo hablasen, la escritura debe hacerse con entera conformidad a una minuta firmada por las mismas partes en presencia del escribano que dará fe del acto, y del reconocimiento de las firmas, si no lo hubiesen firmado en su presencia. La minuta deberá estar vertida al idioma nacional por traductor público y si no lo hubiere, por el que el juez nombrare. Añade el precepto que la minuta y su traducción deben quedar protocolizados.

Cabe anotar que la expresión “partes” no es muy afortunada porque puede ocurrir que no sean precisamente las partes quienes concurren sino sus representantes, por lo que correspondería hablar más bien de comparecientes.

Pueden darse dos variantes fundamentales: que el acto para el que se requiera la intervención notarial sea unilateral o bilateral.

En el primer caso -acto unilateral- la cosa es más sencilla (por ejemplo, otorgamiento de un poder, la cancelación de una hipoteca, etc.), En efecto, la persona que no habla nuestro idioma que en los más de los casos ha de ser extranjera pero, que puede ser también argentina, se pondrá en contacto con alguna persona de su amistad o conocimiento que conozca ambas lenguas para que en su momento le acompañe a la escritura como lenguaraz porque en la práctica es de hecho difícil sino imposible para alguien que desconozca nuestra lengua, especialmente cuando la suya sea muy diferente, presentarse ante un notario con un papel en la mano. Si para las escrituras comunes, existe una audiencia preliminar, yo diría que para las que estamos tratando, ha de



existir una pre-audiencia preliminar, dadas las dificultades propias de la falta de comunicación entre los protagonistas. No hay duda alguna que las cosas han de ser mucho más sencillas cuando el escribano entienda el idioma del requirente.

Pero vamos a ponernos en la generalidad de los casos: el desconocimiento por parte del escribano del idioma del requirente y hemos de ver que el asunto no es tan sencillo como aparenta.

Supongamos que quien no conoce nuestro idioma, por si mismo o valiéndose de otra persona que si lo entienda, llega hasta el notario con una minuta escrita en otra lengua y su correspondiente traducción, que firma en presencia del escribano o la ratifica, también, en su presencia, si la hubiera firmado antes.

Debemos convenir en que es sumamente difícil que estén dados en la minuta todos los elementos necesarios para redactar la escritura. En la gran mayoría de los casos, será indispensable un intercambio de ideas entre el notario y el requirente, sea para aclarar conceptos, sea para ajustar la minuta a la ley argentina, sea para cualquier otro aspecto relacionado con el acto a instrumentarse. Es fácil observar que esta audiencia preliminar es de imposible cumplimiento por la falta de comunicación entre requirente y requerido. Pienso por ello que aunque el código no lo diga, ha de ser necesario que en esta audiencia esté presente un intérprete si no se quiere correr el riesgo de autorizar una escritura que no corresponda realmente a la voluntad del requirente.

Antes de seguir adelante, veamos las cuestiones que puedan presentarse con el traductor. La ley habla de traductor público, lo que quiere decir que ha de tratarse de un profesional que esté inscripto en la matrícula que lo habilita para ejercer esa actividad y que es llevada por el organismo autorizado por la ley a ese objeto.

Puede ocurrir que no haya ningún traductor público del idioma del requirente; en tal caso, la ley resuelve que debe designarlo el juez. Este nombramiento de persona que conozca su idioma, corresponde se haga por el requirente ante el juez en lo civil de su domicilio o si no lo hubiere en el



territorio respectivo, ante el juez de paz del lugar. Pero como de acuerdo a lo establecido en los códigos procesales, los escritos deben presentarse en idioma nacional, llegamos a la conclusión de que la única posibilidad es la de que el requirente conozca a alguien que hable ambas lenguas y que se presente la traducción del escrito formulando la petición de nombramiento de un traductor que probablemente habrá de ser el mismo que lo asistió.

Solucionada la cuestión del traductor y a los efectos de poder concretar la audiencia preliminar, en la que el requirente será asesorado por el notario en cuanto a los alcances del acto a instrumentarse y acerca de su voluntad negocial, no parece que a tales efectos quedare otra alternativa que la de que el requirente se presente ante el escribano, asistido en persona por el traductor o intérprete, circunstancia de la que será prudente dejar constancia documental.

Redactemos, ahora, con estos elementos, la escritura respectiva.

1. Comparecencia de requirente que no habla el idioma nacional, para el otorgamiento de una acto unilateral

CIENTO SESENTA Y DOS. PODER ESPECIAL. WERNER ESCHEMBACH a WOLFRAM SCHMIDT. En la ciudad de Mendoza, República Argentina, a dos de mayo de mil novecientos ochenta y tres, ante mí: ALBERTO VILLALBA WELSH, notario titular del registro 385 de esta capital, COMPARECE la persona de mi conocimiento, don Werner ESCHEMBACH, vecino de esta Ciudad, alemán, soltero, industrial, mayor de edad, pasaporte de la República Federal Alemana N° 525.682, asistido del traductor público don Rudolf Falbus, inscripto en la matrícula de traductor en idioma alemán que lleva la Suprema Corte de Justicia, al N° 224, folio 32, t° 5 A. y que acredita su identidad y la calidad invocada con el carné expedido por dicho tribunal. El señor Eschembach, que según el intérprete, no habla el idioma nacional, presenta una minuta de escritura de poder especial escrita en alemán, con su traducción al castellano, que ante mí firman, el requirente, la versión alemana, y el intérprete, la versión española, de lo que dejo constancia al pie de cada una de ellas, con referencia a esta escritura y todo ello refrendado con mi firma y sello. Aclarado por intermedio del intérprete, algunos conceptos de la minuta,



procedo a instrumentar el acto jurídico de la referencia en los siguientes términos. El señor Werner Eschembach confiere poder especial al señor Wolfram Schmidt para que.... etc. Yo, el autorizante, incorporo por anexión castellana y leo esta escritura que el intérprete vierte al alemán para conocimiento del requirente. La versión castellana dice así: “.....”. En conformidad, firman ambos ante mí.”

2. Ídem en el caso en el que no haya traductor público inscripto en la matrícula y que se presente ya firmada la minuta.

“...COMPARECE la persona de mi conocimiento, don Werner ESCEMBACH, vecino de esta ciudad, alemán, soltero, industrial, mayor de edad, con pasaporte de la República Federal Alemana N° 525.682, asistido del intérprete don Rudolf Falbus, designado a los efectos previstos en el art. 999 C. Civil por el Séptimo Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minas de esta circunscripción, secretaria N° 14, en autos N° 56.227, caratulados “Eschembach W. s/designación intérprete, art. 999 C. Civ.”, según así resulta de la resolución del 30 de abril de 1983 dictada a fs. 3 vta. Acredita su identidad con cédula N° 325.869, expedida por la Policía de Mendoza. El señor Eschembach que según su intérprete no habla el idioma nacional, presenta una minuta de escritura de poder especial, escrita en alemán y traducida al castellano, firmada por cada uno de ellos, signatures que reconocen, de lo que dejo constancia firmando nuevamente dichas personas ante mí. Aclarados por intermedio del intérprete algunos conceptos de la minuta, procedo a instrumentar el acto jurídico de la referencia en los siguientes términos: El señor Werner Eschembach confiere poder especial a don Wolfram Schmidt para que etc. Yo, el autorizante, incorporo por anexión al protocolo, la minuta y su traducción, transcribo la versión castellana y la copia autorizada por el secretario judicial, de la resolución designando intérprete y leo esta escritura que el intérprete vierte al alemán para conocimiento del requirente. En conformidad, firman ambos ante mí”.

Es de advertir que si no hay traductores inscriptos en la matrícula, versados en el idioma del requirente y no hay quien lo entienda y que al mismo tiempo tenga cierto nivel cultural, nos encontramos con un caso no previsto de



incapacidad de hecho que sólo podría tratar de salvarse recurriendo el interesado a la embajada o consulado de su país de origen en pos de información y asistencia.

Se habrá advertido que en los dos modelos de escritura, se anexan al protocolo el original de la minuta en idioma extranjero y la traducción al castellano, con lo que quedan protocolizadas y cumplida así la norma del Art. 999. Sin embargo y para más seguridad se transcribe en la escritura la versión española y no se hace lo mismo con la minuta en otro idioma por las dificultades que puede presentar escribir en el protocolo en una lengua poco conocida o simplemente desconocida, especialmente aquellas cuyos caracteres difieren de los nuestros, como son el griego, el árabe, el japonés y el chino, para no citar sino aquellos en que la diferencia es abismal. Ya veremos qué solución puede ser factible en el caso de los testamentos en que se exige que deben ser escritos en los dos idiomas.

Hasta ahora, hemos considerado casos de actos unilaterales que son más sencillos, las cosas se complican un poco cuando se trata de negocios bilaterales, como una compraventa. Pueden presentarse varias alternativas. Una de ellas es la del negocio que se celebra entre una persona que hable nuestro idioma con otra que no lo habla. Otra, es la del negocio que se concierta entre dos personas de la misma lengua pero que no hablan castellano. Y otra, podría ser la de un negocio a concluirse entre dos personas que no hablen el español y que a su vez hablan lenguas distintas entre sí.

Veamos el primer caso. La primera dificultad consiste en la firma por ambas personas de documentos que una entiende y la otra, no. Por ejemplo, si la minuta está escrita en húngaro, qué sentido tiene que esté firmada por quien sólo entiende el castellano. Igualmente, qué sentido tiene que la versión española esté firmada por quien no conoce esta lengua. Sin embargo, el Art. 999 es bien claro al decir que “la escritura debe hacerse en entera conformidad a una minuta firmada por las partes”, de modo que aunque el procedimiento señalado por la norma sea inadecuado, es aconsejable cumplirla textualmente ya que se trata de una solemnidad y que según el Art. 986 del Código Civil”, para la validez del acto es preciso que se hayan llenado



las formas prescriptas por las leyes, bajo pena de nulidad.

Aclarado este punto, pasemos al modelo.

3 Escritura que contenga un negocio bilateral y que uno de los otorgantes no hable nuestro idioma.

“...COMPARECEN las personas de mi conocimiento, vecinos de esta ciudad, mayores de edad, don Wolfram FALBUS, alemán, soltero, comerciante, con pasaporte de la República Federal Alemana N° 322.525, y don Eusebio NUÑEZ VALDIVIESO, español, viudo de primeras nupcias de doña Felipa González, cédula de identidad de la Policía Federal N° 958.717, jubilado, asistidos por el traductor público en idioma alemán don Franz Hellmutti inscripto en la matrícula de traductores de esa lengua en la Suprema Corte de Justicia al N° 228, F° 33, T° 7 B. y que acredita su identidad y la calidad invocada con el carné expedido por dicho tribunal. El señor Falbus, que según el traductor no habla el idioma nacional, presenta juntamente con el señor Nuñez Valdivieso, una minuta de una escritura de compraventa escrita en alemán y su traducción al castellano por el nombrado traductor que ante mí firman ambos, de lo que dejo constancia en el original y su traducción, refrendado todo ello con mi firma y sello. Aclarados por intermedio del intérprete algunos conceptos contenidos en la minuta y habiendo acuerdo entre los otorgantes, procedo a instrumentar el acto jurídico de la referencia en los siguientes términos: El señor Wolfram Falbus vende al señor Eusebio Nuñez Valdivieso, un inmueble... etc. Yo, el autorizante incorporo por anexión al protocolo, la minuta y su traducción y transcribo la versión castellana que el traductor vierte oralmente al alemán para conocimiento del señor Falbus. En conformidad firman ante mí los otorgantes y el traductor”.

4. Escritura que contenga un negocio jurídico bilateral y que ninguno de los otorgantes hable nuestro idioma ni se entiendan entre ellos

“COMPARECEN las personas de mi conocimiento, vecinos de esta ciudad, mayores de edad, señor Hans ANDERSEN, sueco, casado en primeras nupcias con doña Herg Dinamark, industrial, con pasaporte N° 725.869



expedido por el Reino de Suecia y el señor Christian CHRISTIAN, irlandés, soltero, comerciante, con cédula de la Policía de Santa Cruz N° 325.322; asistidos por los traductores en idiomas sueco e inglés, inscriptos en la matrícula de la Suprema Corte de Justicia bajo el N° 325, F° 27 del T° 2 B. y N° 320, F° 24 del T° 2., respectivamente, y que acreditan su identidad y calidad invocada con el carné que cada uno de ellos exhibe y que ha sido expedido por dicho tribunal. (Aquí puede haber dos variantes: 1° Que un sólo traductor esté inscripto para los dos idiomas; 2° Que cada uno de ellos o los dos estén designados por el juez, caso en que cabrá aplicar la parte pertinente del modelo del punto 2). Los señores Andersen y Christian que según los traductores no hablan nuestro idioma, presentan una minuta de una escritura de hipoteca, escrita en sueco y en inglés, juntamente con la versión castellana, que los comparecientes firman y lo hacen también los traductores respecto de esta última, de lo que dejo constancia en los originales en lengua extranjera y en la traducción española, con especial referencia a esta escritura, refrendado todo ello con mi firma y sello. Aclarados por intermedio de los intérpretes algunos conceptos contenidos en la minuta y algunas discrepancias terminológicas entre las dos versiones al castellano, procedo a instrumentar el acto jurídico de la referencia, en los siguientes términos: El señor Andersen, en garantía.... etc. Yo, el autorizante, incorporo por anexión al protocolo las minutas en sueco e inglés y transcribo las versiones castellanas. Leo esta escritura que los traductores vierten a los respectivos idiomas para conocimiento de cada uno de los otorgantes. Las versiones castellanas dicen así: "...". En conformidad, firman los otorgantes y lo hacen también los intérpretes, ante mí".

Consideraremos, seguidamente, esta cuestión como se presenta en las escrituras testamentarias. La solución al problema dada por el legislador es distinta de la propia de las demás escrituras. El Art. 3663 dice, en efecto, que si el testador no puede testar sino en un idioma extranjero, es decir si no habla el idioma nacional, se requiere la presencia de dos intérpretes que harán la traducción al castellano. Agrega el precepto que en tal caso el testamento debe escribirse en los dos idiomas y que los testigos deben entender uno y otro idioma.



Parece claro que si el testador posee varios idiomas, puede testar en cualquiera de ellos, lo que puede facilitar la asistencia de los intérpretes inscriptos en la matrícula y también, de los testigos.

Cabe observar que el testador que habla el idioma nacional no tiene opción para testar en otro idioma. El Art. 3663 es bien claro al respecto. Dice que si el testador “no puede testar sino en un idioma extranjero”, vale decir que sólo podrá testar en lengua no castellana cuando no la hable, o al menos cuando no la entienda en la medida que es indispensable para otorgar un acto de tal importancia. Corresponderá al escribano decidir si el requirente está o no en condiciones de testar en español. Pienso que en caso de duda, vale decir cuando advierta que entiende con muchas dificultades y muchas lagunas nuestro idioma, debe resolver que el interesado teste en otra lengua.

En la escritura testamentaria es claro que el testador deba presentarse a la notaria, asistido de los dos intérpretes, inscriptos en la matrícula en el idioma a usar por el testador y expliquen al escribano cual es el propósito del interesado.

De acuerdo al Art. 3656, el testador tiene tres opciones para manifestar su voluntad. Puede dictar el testamento o dárselo ya escrito al escribano o sólo darle por escrito las disposiciones que debe contener para que las redacte en la forma ordinaria. Como lo dijera en otra oportunidad, la doctrina y la jurisprudencia son pacíficas en el sentido de que las formas señaladas por el legislador no son regidas y que pueden haber otras que cumplan con igual finalidad, y esto es así porque lo realmente importante en punto a la validez y eficacia del documento testamentario es la expresa conformidad del otorgante dada al leerse el testamento en presencia del notario, de los intérpretes y de los testigos.

Veamos, ahora, el modelo de escritura.

Escritura testamentaria de requirente que no puede testar sino en idioma extranjero - Variante cuando se trata de lenguas de distintos caracteres

“....COMPARECE la persona de mi conocimiento, vecino de esta ciudad, mayor de edad, don Franz WADDENZEE, natural de Holanda (Países Bajos),



ingeniero hidráulico, divorciado de su esposa de primeras nupcias doña Giuseppa Bellagamba, con pasaporte expedido por el gobierno de los Países Bajos N° A/F 428.966 y cédula de la Policía Federal Argentina 826.001, nacido el 25 de abril de 1910, asistido de los intérpretes en idioma inglés, señores John Sihustona y Fred White, inscriptos en la matrícula de la Suprema Corte de Justicia al N° 625; F° 12 del T° 12 C. y al N° 630; F° 15 del T° 12 C., en lengua inglesa, respectivamente, identidades y calidades invocadas que acreditan con sendos carnés expedidos por dicho tribunal. Los intérpretes manifiestan que han sido requeridos por el señor WADDENZEE para asistirlo en el otorgamiento de su testamento en razón de no hablar en castellano y que de los dos idiomas que entiende, holandés e inglés, ha elegido este último para manifestar su voluntad en razón de no haber inscriptos traductores de su lengua natal ni ser fácil disponer de testigos que entiendan bien el holandés y el español. Agregan que por no conocer la legislación argentina, les ha manifestado que hará conocer sus deseos al notario, por intermedio de ellos, para que conforme a estas instrucciones, yo, el autorizante, redacte el testamento en legal forma, lo que así hago luego de ir recogiendo a través de los intérpretes, la voluntad del otorgante y asesorándolo en todos los aspectos del documento en formación. En consecuencia, el señor Waddenzee otorga su testamento de esta manera: Primero: ... A continuación y siguiendo las indicaciones de los intérpretes, transcribo el testamento en idioma inglés: "..... " Seguidamente, leo en voz alta e íntegramente esta escritura en idioma nacional y a continuación y a mi requerimiento, lee el testamento en alta voz, el intérprete, señor John Sihustona, lectura que controla paso a paso el otro intérprete, señor Fred White. Todo lo expresado en presencia de los testigos que entienden las lenguas castellana e inglesa, señores Augusto Federico López, nacido el 14 de marzo de 1928; señor Frederic Gibson, nacido el 17 de diciembre de 1930; y el señor Jorge Wells nacido el 17 de abril de 1946, todos domiciliados en esta ciudad y por mi conocidos. En conformidad, firman el testador, los intérpretes y los testigos, todo por ante mí. DOY FE.

En el modelo precedente hemos elegido un idioma bastante conocido y cuya grafía no ofrece inconveniente alguno para su transcripción en el protocolo aunque el dactilógrafo desconozca esta lengua. Pero otra cosa



distinta es como ya anticipamos, cuando se trate de una lengua con características distintas como puede ser el griego y más aún el árabe, el chino o el japonés.

Pareciera que la única solución es la de que uno de los intérpretes escriba el testamento en el protocolo, en algunos casos sin respetar el rayado o renglones dadas las muy especiales grafías de algunas lenguas.

En este caso, el modelo tendría la siguiente variante insertada luego de la transcripción del testamento en castellano. Diría así:

6. Variante cuando se trata de lenguas de distintos caracteres

“...continuación y dadas las singularidades de la grafía de la lengua japonesa, que sólo puede ser volcada en el papel por quien la conozca bien, requiero del intérprete señor Philip Yong, escriba de su puño y letra en el protocolo la versión japonesa del testamento y pido, también, al otro intérprete, señor Shikoku Nagoya, que verifique si la traducción es correcta. Aceptada la proposición, el señor Yong vierte a continuación la versión japonesa del testamento, con el control del señor Nagoya: “.....”. Seguidamente, leo en voz alta e íntegramente esta escritura en idioma nacional y a mi requerimiento, el intérprete, señor Yong, con el control del señor Nagoya, lee en voz alta el testamento en lengua japonesa, expresando ambos, seguidamente que el otorgante manifiesta claramente su conformidad con el contenido. En conformidad, firman esta escritura, el otorgante, los intérpretes y los testigos, señores.... quienes manifiestan en castellano conocer ambos idiomas, todo por ante mí. DOY FE.

III. CIEGOS

Nos referiremos. a continuación, a la escritura en que el otorgante o uno de los intervinientes, es ciego.

Para nuestra legislación, el ciego es perfectamente capaz y no tiene jurídicamente limitación alguna. Puede en consecuencia, otorgar actos intervivos y también de última voluntad, sólo que dadas sus limitaciones físicas, es necesario adoptar algunas precauciones en la formación del documento en



que haya de intervenir.

Respecto a las escrituras no testamentarias, la del ciego otorgante constituye una de las situaciones que en resguardo de la seguridad jurídica y también del prestigio del notario actuante, conviene echar mano de la opción prevista en el Art. 1001 in fine, al expresar que “cuando el escribano o cualquiera de las partes lo juzgue pertinente, podrá requerir la presencia y firma de dos testigos instrumentados”.

En el caso del testamento por acto público, esta modalidad está ya prevista al exigirse en todos los casos. la intervención de tres testigos.

En verdad la intervención de los testigos tiende más que todo comprobar que el otorgante ciego (en escrituras inter vivos o testamentarios), estampa su firma, si sabe hacerlo, al pie del documento notarial respectivo, como un acto de colaboración para quien padece de impedimento.

Esta precaución puede ser considerada desvaliosa para el prestigio del notario y por ende, del notariado, pues cabe esperar fundadamente que el escribano ha de preocuparse muy especialmente de que la firma del ciego sea estampada donde corresponde. Esta intervención de quien ejerce la función pública de dar fe es ya de por sí, toda una garantía y no justificara el hecho de que en los actos inter vivos se haya requerido la obligatoriedad de los testigos. Pero uno se pregunta, para qué la ley confiere la posibilidad de que cuando el notario o cualquiera de las partes, lo juzgue pertinente, podrá requerirse la presencia y firma de dos testigos instrumentados?

Precisamente, para casos como el que estamos comentando, en el que el notario interviniente piensa que es conveniente ponerse a cubierto de cualquier eventualidad que importe un desconocimiento de la realidad narrada o que se dude de la verdad escrita, con gran daño no sólo para el escribano interviniente, sino también para la institución notarial.

Con la salvedad de que la intervención de los testigos en las escrituras inter vivos en que actúa un ciego, no es legalmente obligatoria pero si conveniente, veremos enseguida el modelo.



7. Escritura intervivos en que interviene una persona ciega con testigos instrumentales

“...COMPARECE la persona de mi conocimiento, don..... ciego de nacimiento (o a causa de enfermedad o de traumatismo, etc.) y... Leo esta escritura al otorgante, en presencia de los testigos instrumentales requeridos por mí, señores..... que oyen al compareciente prestar su conformidad y lo ven firmar al pie del documento. Lo hacen, también, los testigos, todo por ante mí. DOY FE.

8. Escritura intervivos en que interviene una persona ciega sin testigos.

“Leo esta escritura al otorgante que firma al pie, previa indicación del autorizante sobre el lugar adecuado para hacerlo. DOY FE”.

Como ya dijimos, en los testamentos por acto público, intervienen en todos los casos, tres testigos y su redacción no difiere de aquella en que intervienen videntes; sólo corresponde hacer mención de la ceguera del testador.

IV. SORDOMUDOS

Nos ocuparemos seguidamente de las escrituras en que intervienen sordomudos, que si saben darse a entender por escrito, son hábiles para todos los actos de la vida de relación salvo para otorgar testamento, lo que tampoco está permitido a los sordos y a los mudos, aunque sepan darse a entender por escrito; de esto resulta que los sordomudos, sordos y mudos no pueden de ninguna manera, otorgar testamento en ninguna de las formas autorizadas por la ley salvo para el mudo que sepa escribir que puede otorgar testamento cerrado. Son, pues, a ese respecto totalmente incapaces, lo que quiere decir que su incapacidad no puede ser suplida mediante procedimiento alguno. Están en una situación de inferioridad con respecto a los dementes porque al menos éstos pueden testar en intervalos lúcidos. Su categoría jurídica, es pues, la del menor que no ha cumplido los dieciocho años.

Con respecto a los actos inter vivos en que pueden intervenir los sordomudos, como necesariamente deben estar representados por sus curadores, trataremos este punto cuando hablemos de la representación o



como se dice en la jerga notarial, de las procuraciones y documentos habilitantes.

El Art. 1000 establece que si las partes fuesen sordomudos o mudos que saben escribir, la escritura debe hacerse en conformidad a una minuta que den los interesados firmada por ellos o reconocida la firma ante el escribano que dará fe del acto. Agrega el precepto que la minuta Quedará protocolizada.

Si saben darse a entender por escrito, pueden intervenir en escrituras de negocios inter vivos. No lo pueden., en cambio, en las escrituras testamentarias pero si pueden otorgar testamento ológrafo.

Si no saben darse a entender por escrito, no pueden intervenir en escrituras de actos inter vivos ni testamentarios, pero el mudo que sepa escribir puede otorgar testamento cerrado.

Para este comentario, nos interesan las siguientes situaciones:

- a) Intervención de sordomudos que sepan darse a entender por escrito, en escrituras inter vivos.
- b) Intervención del mudo que sabe escribir en acta de entrega de testamento cerrado.

Ambas situaciones están reguladas por el Art. 1000 y con respecto al testamento, además por el Art. 3666.

En la práctica ha de presentarse un cuadro similar al de quien no conoce nuestro idioma. Parece natural que el sordomudo vaya a la notaria acompañado de un familiar o de un amigo, con quien pueda entenderse a través de medios de comunicación propios de los sordomudos, vale decir, que haga las veces de intérprete para intervenir en la audiencia preliminar y ayudar al requirente y al notario a fin de que la voluntad de aquél quede bien expresada. Como en el caso de quienes no hablan nuestro idioma, nada dice el código al respecto ni las leyes notariales locales pero ello no es óbice para que el escribano busque la mejor forma de cumplir con sus deberes, habida cuenta, por lo demás de que el código sólo da los lineamientos y formas indispensables, lo que no quita que el notario, pueda de su coeto agregar otras en miras a aquel objetivo.



Lo más probable es que en los hechos, luego de una comunicación aclarativa, quede la minuta tal cual o se reforme para firmarla de nuevo. También puede ocurrir que el sordomudo se presente con su intérprete, sin la minuta y que su contenido surja de la audiencia preliminar y sea firmada en ese momento por el otorgante. No está demás anotar que las precauciones por parte del notario han de ser mayores cuando se trate de un negocio bilateral.

Vayamos ahora, al modelo.

Escritura de actos intervivos en que interviene sordomudo que sabe darse a entender por escrito

“.....COMPARECE la persona de mi conocimiento, mayor de edad, señor Eleodoro LOBOSY, argentino, etc., asistido de una persona que dice llamarse Enrique de Val, identidad que acredita con el documento nacional N° 25.825.100, manifestando que concurre a pedido del señor Lobosy, sordomudo, con quien se entiende mediante un lenguaje de signos y gestos convencionales. Seguidamente, el señor Lobosy me presenta una minuta del acto que desea otorgar, con su firma, la que es reconocida ante mí firmando nuevamente al pie. (Alternativa: Minuta sin firma: “El señor Lobosy me presenta una minuta del acto que desea otorgar que firma en mi presencia”). La minuta queda protocolizada con referencia a esta escritura y la transcribo al final de la presente. Sobre la base de dicha minuta, clarificada la voluntad del requirente con intervención del intérprete, procedo a extender el negocio respectivo en estos términos: El señor Eleodoro Lobosy.... etc. Seguidamente el señor Lobosy lee por sí la escritura y con signos inequívocos de asentimiento expresa su conformidad, por lo que procedo a dar lectura a toda la escritura que firma el otorgante y también, el intérprete, todo por ante mí. DOY FE”.

Pasemos seguidamente, al acta de entrega de testamento cerrado. Al respecto, el Art. 3668 dice que el que sepa escribir, aunque no pueda hablar, puede otorgar testamento cerrado. Agrega el precepto que el testamento ha de estar escrito y firmado de su mano y la presentación al escribano y testigos, la hará escribiendo sobre la cubierta que aquél pliego contiene su testamento. En lo demás corresponde aplicar el Art. 3666.



En este caso, no se advierte la necesidad del asistente puesto que de parte del notario no cabe indicación ni asesoramiento alguno sobre el contenido del testamento, pues éste ya está escrito y no hay acceso a su texto

El acta, es desde luego, extraprotocolar pues debe labrarse en la cubierta del testamento o en el sobre que lo contiene, que es actualmente lo más usual.

Veamos, pues, el modelo.

Acta de entrega de testamento cerrado por sordomudo, sordo o mudo que sepa escribir.

“En la ciudad de Mendoza, República Argentina, a dos de mayo de mil novecientos ochenta y tres, a las dieciocho, ante mí: Alberto VILLALBA WELSH, notario, titular del registro 485 de esta ciudad, COMPARECE la persona de mi conocimiento, mayor de edad, don.... (nombre y datos personales) y me hace entrega de este sobre, en cuya cubierta ha escrito textualmente: “Soy sordomudo y este es mi testamento. Solicito quede depositado en la notaría hasta el día de mi fallecimiento, oportunidad en que pido sea puesto a disposición del juez que corresponda.... Atendiendo a este requerimiento, recibo el presente sobre de papel fuerte color blanco, cuyo dorso lleva cinco sellos de lacre con las iniciales “S.B.”, en presencia de los testigos del acto, señores (deben ser cinco testigos residentes en el lugar) Leo la presente acta, al tiempo que lo hace simultáneamente el requirente por sí mismo, manifestando con signos inequívocos conformidad con su contenido y firma juntamente con los testigos, todo por ante mí. DOY FE”.

V. PERSONAS QUE NO SABEN O NO PUEDEN FIRMAR

Aunque el punto pertinente habla de personas que no pueden firmar, nos referiremos, además, a las que no saben firmar, tanto en las escrituras inter vivos como en las testamentarias.

El Art. 1001 nos dice que si alguna de las partes no sabe firmar debe hacerla a su nombre otra persona que no sea de los testigos del instrumento.

Como vemos, el código se refiere sólo al caso de que uno de los comparecientes no sepa firmar pero es indudable que esta situación



comprende, también, al que sabe firmar pero no puede hacerla, sea por enfermedad, traumatismo, ablación, etc.

En las escrituras de actos inter vivos, pueden ocurrir estas dos circunstancias: que uno o varios de los comparecientes no sepan o no puedan firmar. En el caso de que sabiendo, no pueda, debe expresarse la causal, por ejemplo, por padecer artritis deformante o por estar enyesado, por padecer temblores, etc.

En cualquiera de los dos casos el compareciente pedirá a otra persona que firme por él, siempre que no sea uno de los testigos, cuando la presencia de éstos hubiera sido requerida.

Con motivo de una consulta que evacué cuando era asesor del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en razón de que el compareciente en vez de rogar confería poder especial a otra persona para que firmara la escritura dije que “la instancia del sujeto instrumental, necesaria para poner en movimiento el proceso legal lo está sujeta a formulismo alguno. Puede rogar, solicitar, pedir, suplicar, encomendar, encargar, apoderar, etc. vale decir utilizar cualquier expresión mediante la cual quede exteriorizada en forma inequívoca de que otra persona firme en su nombre”.

Aquí se plantean algunos interrogantes. ¿El apoderado o encargado debe ser persona conocida del escribano? ¿Puede rogarse a un menor de edad?. ¿Puede un rogado firmar por más de un compareciente? Si la respuesta es afirmativa puede firmar a ruego de personas que tengan intereses contrapuestos?

Creo que la primera pregunta merece respuesta afirmativa pues corresponde aplicar el mismo criterio que cuando actúa un mandatario en una escritura: el notario debe dar fe de su conocimiento.

En cuanto a si el rogado puede ser un menor de edad, pienso que la respuesta es, también afirmativa, habida cuenta de que el Art. 1897 permite otorgar mandato a persona incapaz de obligarse y en tal caso, el mandante queda obligado a la ejecución del mandato tanto respecto de los mandatarios como de los terceros. En este caso, el ruego para firmar o sea el poder debe



ser conferido a un menor adulto, o sea que haya cumplido catorce años de edad.

A la pregunta de si el rogado puede firmar por más de un compareciente, no se ve inconveniente legal alguno, siempre que los mandantes integren la misma parte. Tampoco hay inconveniente en que uno de los integrantes de una misma parte, firme por s(y por todos los demás que la integran.

Sabemos que las leyes notariales locales exigen en estos casos, que además de la firma a ruego, el notaría le haga estampar su impresión digital derecha, a falta de ésta, la izquierda y en su defecto de cualquier otra, indicando de cual se trata. Si no fuera posible tomaría de ninguna por mutilación, quemaduras, enyesado de ambos brazos, etc., el autorizado deberá ase expresarlo.

Otra pregunta: El rogado o mandante especial debe ser persona conocida del notario? Pienso que sí y ello por aplicación analógica de la situación que se plantea cuando el otorgante no concurre en persona sino por intermedio de apoderado. Nadie duda en este caso que el notario debe dar fe de que conoce al mandatario. En cuanto a los datos personales del rogado, no es necesario consignarlos en su totalidad. Bastaría la mención de la edad o de la fecha de nacimiento cuando no sea mayor; de esos datos surgirá, además, que ya ha cumplido los catorce años. Otro dato importante que convendrá poner en todos los casos, es la matrícula individual.

Veamos, ahora, el modelo y sus alternativas

11 Escritura en que uno o más compareciente no saben o no pueden firmar

“...firman los comparecientes haciéndolo a ruego de don... que manifiesta no saber hacerlo, don... matrícula individual N°... a quien conozco, estampando aquél además, su impresión dígito pulgar derecha”.

“...firman los comparecientes haciéndolo a ruego de don... y de..., compradores del inmueble descripto, don... matrícula individual N°... a quien conozco..., estampando aquellos, además, su impresión digital derecha”.



“...firman los comparecientes, haciéndolo a ruego de don... quien manifiesta no poder hacerlo por padecer de artritis deformante (o por encontrarse enyesado, etc.) el señor... matrícula individual N°...a quien conozco, no estampando aquel su impresión digital por encontrarse enyesado”.

En los testamentos por acto público, el Art. 3662 preceptúa que si el testador sabe firmar y no lo pudiese hacer, puede firmar por él otra persona o uno de los testigos y en este caso, dos por lo menos de los testigos deben saber firmar. Agrega la norma que el escribano debe expresar lo causa por la que no puede firmar el testador.

Cabe hacer notar por de pronto, que a diferencia de las escrituras inter vivos en que el rogado no puede ser uno de los testigos (Art. 1001), en las testamentarias, ello es posible siempre que los otros dos testigos sepan firmar.

En cuanto a la parte final del Art. 3662, se ha interpretado a mi juicio correctamente, que no es el notario quien tiene que averiguar la causa del impedimento y asentarla por su cuenta sino que su actuación se limita a dejar constancia de la causa alegada por el testador bajo su responsabilidad. Al respecto, no hay que olvidar que si el testador sabiendo firmar, dijera que no sabe, el testamento será nulo (Art. 3660) aunque esté firmado a ruego por alguno de los testigos o por otra persona.

En cuanto a la expresión de la causa por la 'que no puede firmar, nos remitimos al modelo de actos inter vivos.

VI. REPRESENTACIONES, GENERALIDADES

Pasaremos enseguida a tratar el punto de la técnica escrituraria en materia de representaciones, tema más conocido por la expresión “procuraciones y documentos habilitantes”.

Lo que dije al comienzo de estos comentarios sobre la carencia en las leyes locales, de normas de aplicación del código civil en materia de escrituras, comprende también, como ya lo expresé, el tema que hemos comenzado a considerar. Pero es justo destacar que con respecto a las procuraciones y documentos habilitantes, hay una excepción que es la reciente Ley 9020 de la



Provincia de Buenos Aires, a cuyo Art. 157 hemos de referirnos más adelante.

El Código Civil, en la primera parte del Art. 1003, trata esta cuestión, al decimos que “si’ los otorgantes fuesen representados por mandatarios o representantes legales, el notario expresará que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes, que anexará a su protocolo”. Agrega el precepto que “si fuere menester la devolución de los mismos, o se tratare de poderes generales, hará constar la circunstancia y agregará copia autenticada al protocolo”. Finaliza la norma diciendo que “en caso de que los poderes o documentos se hubieren otorgado en su oficina o se hallaren protocolizados en su registro, expresará este antecedente, indicando el folio y el año respectivo”.

Es bueno tener presente que a partir de la reforma del año 1961, la falta de las procuraciones y documentos habilitantes dejó de ser causal de nulidad como así surge de la redacción actual del Art. 1004. Pero es bueno, también, tener presente, que esta no es una exposición sobre la validez de las escrituras públicas sino acerca de la técnica de aplicación de las normas documentales. Por otra parte, también es bueno tener presente que si bien una escritura que carezca de lo relativo a las procuraciones y documentos habilitantes, no será nula, podrá ser muy difícil o al menos imposible, saber si quien comparece en nombre de otro, está realmente legitimado para hacerlo, por desconocimiento de la documentación pertinente, con lo que, si bien no queda afectada la validez del negocio jurídico, si sufre una grave disminución de su viabilidad en el tráfico jurídico, que es a la postre aquello que el notario debe tratar de que no ocurra.

Además, es muy importante que las escrituras públicas sean autosuficientes, vale decir que todo lo que convenga saber acerca de su contenido esté allí, a la vista, sin que sea necesario recurrir a una investigación, salvo, desde luego, cuando se trate de rastrear los antecedentes de un título de dominio.

Recordemos que entre las funciones que la ley y especialmente la doctrina atribuye al notario, tiene una especial relevancia, la función legitimadora, conforme a la cual, examina la situación jurídica a formalizarse con aquella que la antecede. En otras palabras, al escribano corresponde



verificar si quien alega ser propietario, lo es realmente y si quien alega que representa a otra persona, acredita realmente su condición. Y no basta que el notario verifique títulos y poderes, sino que además, debe dejar constancia documental de todo ello para que cualquier persona pueda el día de mañana verificar con la documentación a la vista si se han acreditado tales extremos.

La expresión “procuraciones y documentos habilitantes” tiene carta de ciudadanía en nuestro derecho, especialmente en el notarial y aunque pueda encontrarse un sustituto más doctrinario, en nuestro lenguaje convencional todos sabemos de qué se trata. Puede decirse que esa expresión comprende todas las situaciones en las que no interviene personalmente el otorgante o que requieren para su viabilidad jurídica, un documento complementario de capacidad, habilitación o autorización o que se trata de la intervención del órgano de una persona colectiva, como puede ser una sociedad anónima, o de quien representa el Estado en organismos descentralizados, autárquicos o mixtos.

Desde el visor de la técnica escrituraria, lo que tenemos que considerar es de qué medios ha de valerse el notario para cumplir su función legitimadora y que el documento que nazca a su mérito, tenga carácter de universalidad.

VII. REPRESENTACIONES. AUTORIDADES.

Consideremos en primer término las representaciones de derecho público. Cuando el Gobernador de una Provincia o el Intendente de un Municipio actúan en representación de su Provincia o de su Municipio, no es necesario acreditar tal representación porque es de pública notoriedad y tampoco es necesario en tales casos, consignar sus datos personales. Lo mismo cabe decir de las leyes, decretos u ordenanzas invocadas pues tanto unas como otras se reputan conocidas por todos desde su publicación. Pero sí ha de convenir hacer referencia circunstanciada de resoluciones administrativas en que se apliquen aquellas leyes, decretos u ordenanzas, pues no se publican y no tienen por qué ser conocidas por todos. En esos casos, será prudente hacer una referencia sólo al contenido de tal resolución y mencionar su fecha, foja y número, caratulación del expediente y ministerio o



repartición al que corresponda.

Veamos un modelo:

12. Escritura con intervención de la autoridad pública.

“...COMPARECE el señor Gobernador de la Provincia, doctor... y el señor Ministro de Gobierno, doctor... Lo hacen, además, las personas de mi conocimiento, señores... (datos personales). El señor Gobernador y el señor Ministro dicen que vienen a dar cumplimiento a la ley 6826 y a su decreto reglamentario 128/82 y en virtud, además, de la resolución del 22 de octubre de 1982 dictada a fs. 27 del expediente 25.428 del Ministerio de Gobierno, caratulado “...”, juntamente con los mencionados señores....; OTORGAN: Primero: La provincia de Mendoza vende a los señores... un lote de terreno,... etc.”.

Con criterio más moderno, puede redactarse esta escritura compareciendo las autoridades y los particulares y proceder inmediatamente al otorgamiento del acto. Luego, al final, entre las atestaciones del autorizante -la primera de ellas- se consignarán las referencias a leyes, decretos, resoluciones, etc. y para una mayor seguridad será conveniente anexar al protocolo copia autenticada de la resolución no publicada.

Parece claro que la notoriedad no abarca todas las jerarquías, especialmente aquellas de menor significación. Es muy difícil dar pautas generales sobre este particular. Será cuestión de apreciación subjetiva del autorizante, quien en caso de duda puede obtener información por medios extraoficiales y en caso de subsistir la incertidumbre, no habrá más alternativa que allegarse a la documentación pública pertinente, situación que seguramente ha de darse en forma excepcional.

Con respecto a las escrituras en que interviene la Iglesia Católica, dado que el Arzobispo o el Obispo son designados por el Gobierno Nacional y el decreto respectivo se publica en el Boletín Oficial, no es necesario transcribirlo ni citarlo pues se trata de un hecho notorio. Si el Arzobispo o el Obispo desean delegar sus facultades para realizar un acto jurídico en escritura pública, no bastan al efecto, las instrucciones internas que se transmitan al Párroco o a la



Superiora de una Congregación. A este efecto, la autoridad eclesiástica deberá sujetarse a las disposiciones del Código Civil en materia de mandatos.

La Católica es la única Iglesia que la ley considera persona jurídica de Derecho Público (Art. 33, inc. 3º); las demás congregaciones religiosas son personas jurídicas de derecho privado (Art. 33, inc. 1º) y en consecuencia y a su respecto deben tenerse en cuenta las disposiciones comunes. En consecuencia, el notario deberá examinar los estatutos de la corporación que ha de actuar como parte de una escritura pública y su intervención estará legitimada si se ajusta a los términos de su acto constitutivo. Como las designaciones de autoridades no tienen carácter público, será necesario que se presenten los documentos acreditativos así como las resoluciones dictadas por el Órgano de Gobierno de la Iglesia o Congregación.

VIII. ESCRITURACION POR EL JUEZ

Consideraremos, ahora, la situación muy particular que presenta el cumplimiento de la sentencia que condena a escriturar la compraventa de un inmueble. No puede decirse con propiedad que se trate de un caso de representación aunque se le asemeja bastante, especialmente desde el punto de vista de la técnica escrituraria, que es el que a nosotros nos interesa.

Se considera que la de escriturar constituye una obligación de hacer y que si el deudor no quiere cumplirla puede hacerlo el juez por él, a costa de aquél, siguiéndose así un derrotero distinto del trazado por el Art. 1.187, al expresar que la parte que se resistiere a cumplir la obligación de escriturar podrá ser demandada a ese objeto por la otra, bajo pena de resolver la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

¿Qué es lo que realmente hace el juez cuando escritura por una de las partes que casi siempre es la vendedora? ¿Representa a la parte vencida en juicio? ¿Vende o compra por ella?

En algunos formularios, se dice que “el juez eleva a escritura pública el contrato de compraventa”, y en otros que “el juez vende, por Fulano de Tal, etc.”. ¿Cual es la fórmula apropiada?



Para resolver la cuestión, creo que debemos tener en cuenta que la naturaleza jurídica de la escritura 'de compraventa inmobiliaria es la de ser precisamente una escritura de compraventa inmobiliaria y no otra cosa. De modo que la tal escritura deberá contener el contrato de compraventa a fin de que puedan operarse todos los efectos jurídicos propios del contrato, y que la transferencia del inmueble al vendedor esté fundada en la tradición y en el título causal instrumentado en escritura pública.

Estimo, por lo expuesto, que una escritura de compraventa inmobiliaria en que el juez hace efectivo el apercibimiento contra la parte vencida en la demanda, puede redactarse en la forma que sigue:

13 Escritura de compraventa inmobiliaria en que el juez actúa en defecto de la parte vencida en la demanda de escrituración.

“... COMPARECEN el señor Juez del Séptimo Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de esta Circunscripción, doctor Raymundo Marcelino Salvatierra y doña Celestina Rodríguez Vivaldi, argentina, soltera, matrícula individual 30.825.406, vecina de esta ciudad, mayor de edad y de mi conocimiento. Y DICEN: Que por expediente (relatar las vicisitudes procesales de la demanda hasta llegar a la sentencia por la que se condena a escriturar y a la intimación a hacerlo so pena de otorgar el Juzgado la escritura). Por tanto, los comparecientes OTORGAN: Primero: Saúl Jorge Rosacruz (o sea el demandado vendedor) vende a Celestina Rodríguez Vivaldi un inmueble... etc. Segundo: El precio de esta venta es de CIENTO MILLONES DE PESOS que el vendedor recibió de la compradora con anterioridad... etc.”.

El otorgamiento se ha redactado en consonancia con la realidad. Quien vende es la persona que fue demandada y vencida y no, por supuesto, el Juzgado. Se ha utilizado en el caso, un procedimiento similar al de la representación convencional, según veremos más adelante.

Correspondería que el notario anexara al protocolo, copia autenticada por el escribano actuario, de la sentencia condenatoria si no prefiere transcribirla en la propia escritura.



IX. REPRESENTACIONES. PERSONAS INDIVIDUALES

Pasemos, ahora, a la representación voluntaria de las personas individuales, llamadas también, personas de existencia visible.

Si el documento de poder que se presenta ha sido otorgado en otra provincia, el testimonio debe estar legalizado por el Colegio respectivo. Si el poder ha sido otorgado en el extranjero, la firma del notario interviniente debe estar legalizada por el cónsul argentino en el lugar y la de éste por el Ministerio de Relaciones Exteriores. Si el poder ha sido otorgado ante un cónsul argentino, su firma también debe ser legalizada por dicho ministerio.

Si los poderes y en su caso, los documentos habilitantes autenticados por quien corresponda versacen exclusivamente sobre el negocio a instrumentar se anexaran al protocolo.

Si se tratase de documentos para más de un asunto, se procederá a la devolución del cual emana la representación, incorporando al protocolo copia autenticada por el propio notario autorizante, por otro notario o por funcionario competente.

He aquí los modelos pertinentes:

Escritura en que interviene representante con mandato Variantes:

“DOSCIENTOS DOCE. VENTA: SEBASTIAN DIGREGORIO a VENTURA BAYLE. En la ciudad de Mendoza, República Argentina, a dos de mayo de mil novecientos ochenta y tres, ante mí: ALBERTO VILLALBA WELSH, notario titular del registro 580 de esta ciudad, COMPARECEN las personas de mi conocimiento y mayores de edad, don Daniel COPERFIELD, danés, soltero, con cédula de identidad de la Policía Federal 26.834.001 y don Ventura BAYLE, argentino, matrícula individual 8.452.266, casado en primeras nupcias con doña Hermenegilda Asturian, vecinos de esta ciudad. El señor Daniel Coperfield interviene en representación del señor Sebastián Digregorio, a mérito del poder especial para este acto que me exhibe en copia autorizada que agrego al protocolo. Y OTORGAN: Primero: Sebastián Digregorio vende a Ventura Bayle, un inmueble de su propiedad, etc. Segundo: El precio de esta



venta es de.... etc. ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El poder invocado por el señor Daniel Coperfield, fue otorgado por escritura del 23 de marzo de 1983 pasada ante el notario de la ciudad de Jáchal, provincia de San Juan, don Heriberto Martínez Realty al folio 224 del registro nº 425 del que es titular”.

Variantes:

a) Poder otorgado ante el autorizante.

“El señor Daniel Coperfield interviene en representación del señor Sebastián Digregorio a mérito del poder especial que pasó ante mí..... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El poder invocado por el señor Daniel Coperfield fue conferido ante mí el 28 de marzo de este año, al folio 150 de este registro”.

b) Poder general

“El señor Daniel Coperfield interviene en representación del señor Sebastián Digregorio, a mérito, del poder general que me exhibe y del que incorporo copia autenticada al protocolo... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El poder general invocado por el señor Daniel Coperfield fue otorgado por escritura del 22 de marzo de 1982 pasada ante el escribano de San Miguel de Tucumán, don Saturnino Zapata al folio 25 de su registro”.

c) Poder general otorgado ante el notario autorizante.

“...a mérito del poder general que le fue otorgado ante mí en este registro... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El poder general invocado por el señor Daniel Coperfield le fue conferido el 23 de enero de 1981, a fs. 21 de este registro”.

Sigamos con los casos de representaciones necesarias de menores e incapaces. Con respecto a los menores, cuando actúa el padre en ejercicio de la patria potestad, o la madre en los casos que legalmente corresponda, estimo que exigir o no la acreditación del hecho jurídico que se invoca, ha de ser cuestión de apreciación del autorizante, esto es, cuando no tenga un conocimiento preciso de la situación de familia invocada, cabe exigirle la presentación de la partida de nacimiento del menor, de la que resulta la



paternidad, o en su caso, maternidad. Deberá dejarse constancia documental en este caso, de los datos de la partida que en copia certificada por el autorizante, podrá anexarse al protocolo.

En los casos en que la madre invoque el ejercicio de la patria potestad, deberá manifestar la causa: viudez, divorcio con tenencia a su favor, interdicción del marido por estar cumpliendo una condena, privación judicial de la patria potestad, etc.

He aquí un modelo:

15 Escritura en la que comparece el padre en representación del hijo menor.

“COMPARECE la persona de mi conocimiento, don Evaristo AROS,... en ejercicio de la patria potestad de su hijo Julio AROS, nacido el 23 de marzo de 1970, matrícula individual N° 27.888.010, y su representación, OTORGA:

Variantes:

- a) “..., cuya paternidad acredita con la copia de la partida de nacimiento que me exhibe, extendida en la Ciudad de Villa Carlos Paz, Provincia de Córdoba bajo el N° 322, folio 71, de la que anexo copia por mí certificada a este protocolo”.
- b) “COMPARECE la persona de mi conocimiento, doña Felisa Santibañez de Martínez Terrero, viuda de primeras nupcias de don Julio Martínez Terrero,. etc.”
- c) “...doña Felisa Santibañez de Martínez Terrero... Interviene en representación de su hijo menor de edad..., en ejercicio de la patria potestad por haberla perdido su nombrado esposo, en virtud de la sentencia del Juzgado (Penal o Civil, según la decisión) dictada el 23 de abril de -1982, a fajas 23 del Expediente N° 25,428 que en testimonio autorizado por 81 actuario me exhibe, dejando copia certificada por mi’, agregada al protocolo....;”

Si se trata de actos para los cuales se requiere autorización judicial, el



compareciente la invocará, la señalará con su fecha, folio y número de los autos, autorizada por el actuario y la agregará al protocolo si es para ese sólo acto o agregará copia certificada por el autorizante si es para varios actos.

X. REPRESENTACIONES: INCAPACES.

Vamos a considerar, seguidamente, los casos de incapaces, a cuyo respecto es preciso hacer una diferencia. Aquellos en que sólo comparece su representante o sea su curador y aquellos en que éste actúa junto con el incapaz, distinción que tiene que ver con el Art. 152 bis, incorporado en la reforma de 1968.

En realidad, en el caso de los inhabilitados que menciona este artículo, no se puede hablar propiamente de representación sino de actuación en negocio ajeno, similar desde el ángulo forense, a la situación jurídica del cónyuge no titular cuando presta su asentimiento.

Los incapaces totales son sólo los dementes y los sordomudos que no saben darse a entender por escrito. Unos y otros no pueden actuar por sí mismo; deben ser siempre representados por el curador y en algunos casos, deberá éste contar con autorización judicial.

Los documentos que deben aportar el curador son su designación y discernimiento y la autorización judicial. Estimo que la sentencia declarativa de la demencia o de la sordomudez no es indispensable anexarla ni transcribirla aunque sí conveniente, al menos en la parte dispositiva, puesto que al designarse curador y discernirse el cargo, ya se está indicando que existe una tal declaración.

Veamos el modelo

Escritura de venta efectuada por demente o sordomudo que no sabe darse a entender por escrito

“....COMPARECEN las personas de mi conocimiento, mayores de edad, don Alfredo LAGARRIGA...y doña Sebastiana POULET DE ITALMAR... El señor Lagarriga interviene como curador del señor Ponciano Asdrúbal de Lentenard, quien por sentencia del 25 de junio de 1982, dictada a fs. 185 del expediente



n°... autos n°... del 16° juzgado en lo civil y comercial, que tengo a la vista, ha sido declarado incapaz por demencia (o sordomudez). Y los comparecientes, OTORGAN: Primero: Ponciano Asdrúbal de Lentenard vende a Sebastiana Poulet de Italmar un inmueble de su propiedad, etc... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El señor Lagarriga acredita su invocado carácter de curador y la autorización para este acto, con la siguiente documentación que presenta en copia autorizada por el actuario que incorporo a este protocolo: a) Sentencia declaratoria de demencia (o sordomudez); b) designación de curador; c) discernimiento del cargo; d) autorización para este otorgamiento fechados respectivamente el 25 de junio, el 4 de mayo el 5 de mayo y el 28 de agosto de 1982 a fs. 185, 190, 190 vta. y 198 del expediente citado en el encabezamiento....”.

Otro modelo para inhabilitado

Escritura de venta de inhabilitados del art. 152 bis.

“....COMPARECEN las personas de mi conocimiento, mayores de edad, don Hipólito VALDERRAMA... don Hilario SQUAZZINI... y don Aristóteles GRECO... El señor Hilario Squazzini interviene como curador del señor Hipólito Valderrama, en razón de encontrarse éste comprendido en la situación prevista por el inc. 1 del art. 152 bis del Código Civil, y al sólo efecto de prestar su conformidad al acto que se instrumenta por esta escritura. Y los señores Valderrama y Greco OTORGAN: Primero: Hipólito Valderrama vende a Aristóteles Greco, un inmueble de su propiedad... etc.” ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El señor Squazzini acredita su carácter de curador con los siguientes documentos: a) Sentencia declaratoria de la inhabilitación del señor Valderrama; b) designación de curador; c) discernimiento del cargo de fechas 28 de septiembre, 14 y 16 de octubre de 1982, dictadas a fs. 86, 90 y 91 de los autos N°... caratulados “...”, del juzgado que en copias autenticadas por el actuario tengo a la vista y anexo a este protocolo.

XI. REPRESENTACION DE LAS PERSONAS COLECTIVAS

Continuamos con otro tema: La representación de las personas



colectivas, llamadas también personas jurídicas. Aunque no se trataría precisamente de representación sino de actuación de la persona colectiva a través de sus órganos de gobierno. Sólo hay típicamente representación cuando éstos han conferido mandato para ejecutar algunos actos propios de la sociedad.

Reitero aquí lo dicho con anterioridad, o sea que desaparecida la causa de nulidad por falta de los documentos habilitantes, lo que realmente importa es la correcta individualización de los documentos a los efectos de poder verificarlos en cualquier momento y saber si quienes aparecen instrumentando son órganos jurídicos legitimados para ello. Así lo dice claramente el Art. 157 de la Ley 9020 de la Provincia de Buenos Aires, al preceptuar que cuando los comparecientes actúan en nombre ajeno o en carácter de órganos de persona colectiva, el notario procederá en la forma prevista por el Código Civil y dejará constancia en la escritura de los datos relativos al lugar y fecha de los documentos invocados, del nombre del notario o funcionario que intervino y de toda otra mención que permita establecer la ubicación de los originales. Agrega el precepto que procederá en igual forma cuando se le presenten documentos habilitantes o complementarios de capacidad. Finaliza esta sabia norma, diciendo que las copias de los documentos que deben agregarse al protocolo en las situaciones previstas, llevarán la atestación del notario autorizante o de otro notario, funcionario u oficial público competente.

Con relación a estas personas colectivas, se presenta una cuestión no fácil de resolver y que es más frecuente en las sociedades anónimas.

En efecto, en tanto el notario deba hacer referencia a instrumentos públicos, no hay problema alguno pues éstos hacen plena fe, pero la situación cambia cuando deben invocarse instrumentos privados como son las actas de asambleas de directorio, sobre cuyo contenido el escribano no podrá cumplir su función legitimadora. Esta es una cuestión que ha merecido la atención de destacados notarialistas y que incluso ha tenido recepción en el ante proyecto de ley de los documentos notariales elaborado por el Instituto Argentino de Cultural Notarial. Como no se puede exigir que tales actas se hagan en todos los casos con intervención notarial, parecería que no queda otra alternativa que



quien actúa por la sociedad asuma la responsabilidad por la autenticidad y vigencia de dichas actas, dos hechos jurídicos muy importantes. El primero significa tener la certeza de que la asamblea o la sesión se realizaron en el lugar y fecha indicados, que realmente ocurrió lo narrado y que quienes firman son los que dicen ser y actúan en el carácter que invocan. Y el segundo, para saber si con posterioridad a la fecha indicada no se ha realizado otra asamblea o sesión que modifique, amplíe o deje sin efecto el contenido del acta o actas invocadas. Tal solución propiciada por mí y recogida en el texto del anteproyecto, no es sin embargo, suficiente, porque quien hace aquella afirmación sobre autenticidad y vigencia, no ha acreditado, ni puede obviamente hacerlo, la autenticidad y vigencia del acta de la asamblea por la que eligieron los directores y entre ellos, el presidente que comparece ante el notario para cumplir lo que la sociedad ha decidido.

Aún en este caso, no queda otra alternativa que aceptar el dicho del compareciente sobre la autenticidad, y vigencia de todas las actas, aún de aquellas de donde surge su personería. Si alguna de estas afirmaciones resulta ser falsa, la responsabilidad será de quien las formule y no del notario que no tiene forma de verificar la verdad de tales declaraciones. De ahí la importancia de incluir en la escritura la expresa manifestación del órgano de la sociedad, acerca de la autenticidad y vigencia de las actas de asamblea y directorio. Lo mismo sucede con cualquier otra especie de personas colectivas en las que incluso el contrato constitutivo está redactado en instrumento privado como puede ser una sociedad colectiva o de responsabilidad limitada, una cooperativa, etc.

En términos generales, para cualquier tipo de personas colectivas, deben tenerse en cuenta los siguientes elementos documentados para legitimar la intervención de la persona o personas que manifiestan actuar por una persona colectiva.

La primera es el estatuto, contrato social, acto fundacional, vale decir, el acto jurídico que da nacimiento a la persona colectiva como manifestación de voluntad de dos o más personas, salvo el caso de las fundaciones, que puede ser y es regularmente, una persona individual o colectiva.



La segunda está constituida por el documento del que resulte la designación del o de los comparecientes para actuar en nombre de la sociedad.

La tercera, la decisión de la persona colectiva a través de su órgano de gobierno, respecto al acto jurídico a instrumentar.

Se discute en doctrina si el acto constitutivo de la persona colectiva es o no un documento habilitante. Prescindo de las argumentaciones en uno y otro sentido pues pienso que el quid del asunto está en el propósito que perseguimos, esto es, cual es la técnica notarial apropiada en el caso. Repito lo ya dicho; el escribano debe procurar que la escritura sea auto suficiente y que mediante su examen y de los documentos agregados al protocolo, pueda arribarse a la conclusión de que los comparecientes están legitimados y si en consecuencia, además de estar ellos debidamente facultados para actuar, la persona colectiva está obrando, también, dentro de las atribuciones de su carta constitutiva.

Veamos a continuación, algunos modelos:

18 Escritura en la que interviene una sociedad anónima.

“...COMPARECEN las personas de mi conocimiento, mayores de edad don.... y don... El señor... interviene en su carácter de presidente de la sociedad anónima “...”, debidamente facultado para este otorgamiento. Y OTORGAN: Primero: “...S.A.” vende a... un inmueble... etc... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: 1. El señor acredita el carácter invocado y las atribuciones para este otorgamiento, con la siguiente documentación: a) Estatuto de la sociedad pasada ante el escribano de la ciudad de Buenos Aires, don... el 3 de marzo de 1979 a fs. 125 del registro N° 35 a su cargo, inscripta en el Registro Público de Comercio, al... ; b) Acta de la asamblea del 20 de diciembre de 1982, pasado al folio 251 de dicho registro, por la que se eligen los miembros del directorio; c) acta de la sesión del directorio del 21 de diciembre de 1982,



pasada al folio 25 del libro respectivo, en la que se elige presidente por dos años al señor... ; y d) acta de la sesión del directorio del 3 de febrero de 1983 pasada al folio 5 del libro respectivo, por la que se autoriza el otorgamiento de este acto. Tengo a la vista los documentos relacionados, los que en copia certificada por el nombrado escribano de la ciudad de Buenos Aires, debidamente legalizada, tengo a la vista y anexo a este protocolo, y a cuyo respecto el señor... manifiesta bajo su responsabilidad que las actas de asamblea y de directorio relacionadas, son auténticas y se encuentran vigentes, esto es, que no han sido modificadas, ampliadas ni dejadas sin efecto con ulterioridad”.

19 Escritura en la que interviene apoderado de sociedad anónima.

“...COMPARECEN las personas de mi conocimiento, don... y don... El señor... interviene como mandatario de la sociedad anónima “...” a mérito del poder que le fuera conferido. Y OTORGAN: Primero: La sociedad anónima “...” vende a... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTES. 1. El poder invocado por el señor le fue conferido el 23 de marzo de 1982 ante el notario de esta ciudad, don... a fojas 53 de su registro, que en copia autorizada me exhibe y que devuelvo, dejando anexada a mi protocolo, copia certificada por mí...

En este último caso, es evidente que no corresponde que se formule manifestación alguna sobre la autenticidad y ligamento de los instrumentos privados (actas de asamblea y directorio) pues ello importaría tanto como una revisión de lo actuado por el colega, bajo cuya responsabilidad se ha conferido el apoderamiento. Sólo si el acta de directorio para el acto a instrumentar no hubiere citado en la escritura de poder, corresponderá hacerlo en la que ha de actuar el mandatario.

Queda claro que no sólo en los documentos legitimantes de la intervención del órgano de la sociedad anónima, existen instrumentos privados. Ocurre, también, en las sociedades colectivas, de responsabilidad



limitada, sociedades civiles, cooperativas, etc. En todos estos casos, toda vez que se invoquen instrumentos, sean constitutivos u operativos, será conveniente que quien los represente formule la manifestación acerca de la autenticidad y vigencia de tales instrumentos. No será pues, necesario, proponer modelos para cada uno de los casos, pues con las pautas formuladas, estimo que se puede resolver cualquier cuestión de técnicas notarial.

XII. REPRESENTACION DE LAS SIMPLES ASOCIACIONES

Sí tengo algo que decir con respecto a las asociaciones del Art. 46 del Código Civil y a las fundaciones previstas en el Art. 33 de dicho código y regladas por la Ley 19.836 del año 1972. Recordemos que el Art. 46 del código fue modificado por la Ley 17.711 del año 1968. Según el texto primitivo, las asociaciones que no tuvieran existencia legal como personas jurídicas, eran consideradas como simples asociaciones civiles, comerciales o religiosas. La reforma de 1968 agregó un párrafo a dicho artículo, declarando a estas asociaciones, sujetos de derechos siempre que la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública o instrumento privado de autenticidad certificada por escribano público.

De lo expuesto se deduce que para que una “simple asociación” o sea una asociación sin personería jurídica, pueda intervenir en una escritura pública para realizar un negocio jurídico, el escribano actuante deberá requerir de sus autoridades, o bien la escritura pública de Constitución y de la designación de sus autoridades o bien el instrumento privado de autenticidad certificada por escribano.

No está claro qué se ha querido significar con la expresión “instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. No parece que la ley se refiere solamente a la certificación notarial de las firmas sino también a la atribución del contenido del acta a los signatarios, con lo cual se le conferiría autenticidad.,

Sabemos que la certificación notarial de las firmas tiene carácter de instrumento público pero esta categoría documental no alcanza al instrumento



privado signado, que conserva su carácter originario. Esto significa que la autenticidad del contenido no se obtiene mediante el arbitrio de certificar las firmas, sin perjuicio de la viabilidad procesal que como título ejecutivo pueda acordarse a los documentos privados cuyas firmas hayan sido notarialmente certificadas.

Para lograr la autenticidad que requiere el Art. 46 del Código Civil, quienes suscriban el documento deberían certificarlo ante notario; también podría obtenerse la autenticidad protocolizando el documento y compareciendo sus firmantes; o agregándolo o transcribiéndolo a una escritura en la que intervengan los autores del documento y expresa o implícitamente lo ratifiquen. En síntesis, es menester que el documento no sólo en cuanto a sus firmas sino también respecto a su contenido, logre autenticidad por cualquier procedimiento legal.

La intervención notarial en los negocios jurídicos de que estas asociaciones participen, deberán estar rodeada de más precauciones que las habituales, si se tiene en cuenta que no están sometidas a control estatal alguno, que su actuación como sujeto de derecho es de excepción y sujeta a formalidades rigurosas y que en defecto de su cumplimiento, todos los miembros fundadores de la asociación y sus administradores asumen responsabilidad solidaria por los actos de ésta.

Veamos un modelo de escritura con intervención de una “simple asociación”

Escritura en la que interviene “una simple asociación”.

“CUARENTA Y DOS. VENTA: JOSÉ HERMENEGILDO VICTORIANO a ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA SEXTA. En la ciudad de Mendoza, República Argentina, a dos de mayo de 1983, ante mí: ALBERTO VILLALBA WELSH, notario, titular del registro 480 de capital, COMPARECEN las personas de mi conocimiento, mayores de edad, don José Hermenegildo VICTORIANO... don Federico GARCÍA GONZÁLEZ... y don Sebastián DI TROZZO..... Los señores García González y Di Trozzo intervienen en su carácter de presidente y secretario de la “ASOCIACIÓN AMIGOS DE LA SEXTA”, a mérito de la



documentación que al final se enunciará. Y OTORGAN: Primero: José Hermenegildo Victoriano vende a la Asociación Amigos de la Sexta, un lote de terreno.... ATESTACIONES DEL AUTORIZANTE: Los señores García González y Di Trozzo, acreditan el carácter invocado, con la siguiente documentación: a) Acto constitutivo de la Asociación y sanción de sus estatutos, según escritura del 25 de julio de 1982, pasada ante mí, al folio 214 de este registro, oportunidad en que fueron designados por tres años los integrantes de la comisión directiva, recayendo la presidencia y la secretaria en los nombrados; b) acta del 17 de agosto de 1982 pasada a fs. 3 del libro respectivo, por la que la comisión directiva de la Asociación autoriza este otorgamiento, de cuya autenticidad y vigencia responden los representantes de la entidad compradora. La copia del acta de autorización se agrega a este protocolo, por ante mí, certificada.”

Pasamos al último punto: la representación de las fundaciones.

Fue necesario el paso de un siglo para que la ley regulara la Constitución y funcionamiento de las fundaciones que en el código habían sido objeto de un tratamiento muy genérico (Art. 33 y Art. 45 según la reforma del año 1968).

Recién en el año 1972 recibió sanción la Ley 19.836, reguladora de los Artículos 33 y 45 del Código Civil.

Según Su Art. 3 las fundaciones se constituyen por instrumento público, o privado con las firmas certificadas por escribano público, La situación se presenta aquí con mayor claridad que en las simples asociaciones. A su respecto se hablaba de instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público en tanto que tocante a fundaciones, se habla simplemente de instrumento privado con las firmas certificadas por escribano público. Con las fundaciones sucede algo semejante que con las cooperativas. En éstas, (Ley 20.337) la constitución se puede hacer en instrumento público o privado pero si se utiliza este último, al ser presentada el acta a la autoridad de aplicación, con las firmas de todos los fundadores ratificadas ante dicha autoridad o si no dice el Art. 9, “debidamente autenticadas”. Esta autenticación no puede ser otra que la certificación notarial.



Continuando con el tema de las fundaciones, el Art. 10 de la citada ley preceptúa que su gobierno y administración estará a cargo de un consejo de administración que tendrá todas las facultades necesarias para el cumplimiento del objeto de la fundación, dentro de las condiciones que establezca el Estatuto.

De ello surge que esta persona jurídica de derecho privado interviene en una escritura pública, cumpliéndose similares requisitos que las demás personas colectivas. También en este caso, se invocarán instrumentos privados como "el acta de construcción cuando no se haga por escritura pública o las actas del consejo de administración, toda vez que por la índole del asunto y los estatutos, sea necesaria su intervención.

Para terminar, podemos decir que toda vez que nos veamos enfrentados a la intervención en escritura, de una persona colectiva, conviene que practiquemos las siguientes verificaciones:

a) Si sus estatutos confieren a la personas colectiva, capacidad de derechos suficiente para el acto objeto del otorgamiento, sea porque ello ha sido consignado expresamente, sea porque se infiera del objeto de la entidad y de los propósitos habidos para fundada;

b) Si sus órganos de gobierno han sido designados de conformidad al estatuto, si su mandato está vigente y si tienen facultades suficientes para otorgar el acto por la entidad;

c) Como expresa su voluntad la persona colectiva y en su caso, examinar el documento o los documentos en que haya sido receptada,

d) Toda vez que la inscripción de la persona colectiva esté exigida por la ley, comprobar si se ha cumplido e insertar en la escritura este elemento identificatorio.

Para terminar reitero: Se cambian ideas en el notariado sobre la necesidad legal de contar con el estatuto o contrato social o acta fundacional, como procuraciones y documentos habilitantes, así como con respecto a las decisiones del órgano de gobierno. El tema ya no es tan importante desde la sanción de la Ley 15.875 que elimino la causal de nulidad por falta de las



procuraciones y documentos habilitantes pero sigue siéndolo desde el punto de vista de la técnica notarial que pretende, como dije anteriormente, que la escritura sea un documento autosuficiente y que de su propio texto o de sus menciones, surjan claramente todos los elementos indispensables para saber si quien actúa está legitimado para hacerlo como igualmente la persona colectiva por quien actúa.