



Educando en valores. 2024-2025. Respeto por la dignidad de la persona.
El tesoro más valioso que tenemos es nuestra dignidad personal.

infoCEJ

MAYO 2025 - N° 190

19vo. año de edición

Función notarial y actas notariales Primera Parte

Actas notariales y cumplimiento de las incumbencias materiales notariales de autenticar e instrumentar

Introducción:

¿Qué se entiende por competencia material del notario y cómo se vincula aquel con las actas notariales cuando el notario es requerido para llevar a cabo su gestión? Es la pregunta disparadora para abordar a este importante documento notarial.

Se dividirá el artículo de la PRIMERA PARTE, que no pretende agotar el asunto, en tres secciones: La competencia material del notario y las actas notariales; Importancia de la rogatoria y, por último, Tipos de rogatorias (ejemplos de rogatorias y sus diferentes materialidades funcionales). TIC y testigos. En la SEGUNTA PARTE

I.- La competencia material del notario y las actas notariales:

Francisco Siri¹ afirma que *“la competencia material refiere a cuál es el contenido de la labor notarial y sobre qué puede recaer esta”* La competencia material del notario abarcaría según el maestro Pelosi *“la fe pública notarial y su instrumentación”*² Es aquello que no sólo puede, sino que debe hacer el escribano en el cumplimiento de su función notarial.

Las actas notariales son instrumentos públicos notariales por ello la competencia material de las actas se enmarca dentro de la propia competencia material del notario. Los escribanos como fedatarios encuentran como incumbencias materiales específicas las de autenticar e instrumentar.

La ley orgánica del notariado mendocino (LEY 3058) de 1964 y sus modificatorias -en su TITULO I art 1- incluye entre las funciones notariales, competencias materiales vinculadas a las actas, se consideran relevantes los siguientes párrafos:- Funciones notariales. *“Art. 1° - Compete al notario: 1. La función de recibir, interpretar y adecuar el ordenamiento jurídico, las exteriorizaciones de voluntad de quienes en cumplimiento de precepto legal o de estipulación contractual o por otra causa lícita, requieran su ministerio para la instrumentación fehaciente de hechos ...2. La autenticación de hechos de cualquier naturaleza y origen, previa ejecución en su caso, de las diligencias necesarias a tal objeto.3. La comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales hayan de fundarse o declararse derechos con ulterioridad.4. La redacción de los documentos receptivos de su actuación.5. Las demás funciones que ésta y otras leyes le atribuyan.”*

El art. 28 de la Ley 3958 reza: *“Esta ley denomina actas, los documentos que tienen por objeto la autenticación, comprobación y fijación de hechos, excluidos aquellos documentos cuyo contenido es propio de las escrituras públicas y los que tienen designación específica”*

Las actas notariales pertenecen a la categoría de instrumentos públicos, como tales son las que *“perpetúan hechos que no son actos jurídicos”* atento a que la función fedataria del escribano en el caso de las actas notariales se limita a consignar en el instrumento público de su autoría los hechos y circunstancias que presencien o les consten por sus sentidos conforme la rogatoria que determinará el tipo de acta, y que por su naturaleza- no sean actos jurídicos o negocios jurídicos³. Los actos o negocios jurídicos son objeto de las escrituras públicas (otro tipo de instrumento público notarial).

¹ SIRI, Francisco J., en Armella, C. N. (dir.), Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario, t. 1, Buenos Aires, Ad-Hoc, 1998 (1ª ed.), pp. 179-180

² PELOSI, Carlos, Documento notarial, Buenos Aires, Astrea, 1987 (1ª ed.), citado por ECHAIDE, María, “Competencia material y territorial del escribano a través de la historia” Revista del Notariado 937 (jul - sep 2019), <https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2020/06/competencia-material-y-territorial-del-escribano-a-traves-de-la-historia/>

³ Diferente terminología internacional y nacional para idéntico objeto jurídico.

Conforme la definición de acta propuesta por Gattari ⁴, debe entenderse como acta “...*el instrumento público que narra o describe la forma en que el notario evidencia cosas, documentos, personas, actos humanos para fijar determinadas circunstancias solicitadas por el rogante*”

De este concepto, el escribano Francisco Siri ⁵ resalta las acciones que competen al notario respecto de la facción de este tipo de instrumentos públicos, el notario “narra”, “describe” y “evidencia”, y realiza las siguientes apreciaciones muy pertinentes para evaluar el cumplimiento de la labor notarial: “...*Cuando dice “narra” indudablemente se refiere a situaciones dinámicas, esto es cambiantes, que se modifican. La utilización del verbo hace referencia al concepto de acción. Al optar por el término “describe”, nuestra primera idea es que se refiere a algo estático. En efecto, para describir, para traducir a palabras algo que se quiere que llegue al receptor tal cual se lo describe, es necesario cierto detenimiento, cierta posibilidad de calma aprobación...*”⁶

II.- Importancia de la rogatoria:

La rogatoria circunscribirá el tipo de actas y por ende su materia.

Las actas podrían importar sólo dación de fe de lo que se perciba o exigir acciones personales del notario, que, en uno u otro caso, luego serán portados por el instrumento público notarial-

Así, por ejemplo, en relación al primer tipo: ser actas de comprobación, de constatación, de notificación, de protesto, de estado de ocupación, actas de notoriedad, actas de protocolización, etc. y sus múltiples combinatorias. O, además, la rogatoria o requerimiento podría encerrar una manda por la que los hechos o circunstancias, o estado de cosas que involucre acciones personales a cumplir por el propio notario (por ejemplo: notificar, protestar o protocolizar), y/o podría ser que la manda encomendada en el requerimiento que no le imponga una actuación funcional concomitante más allá de percibir, narrar, describir, y evidenciar (constatar el estado de ocupación de un inmueble, realizar comprobaciones, etc.), y tanto en uno como en otro caso descriptos en este párrafo, el maestro Siri⁷ resalta que: “...*nos podemos encontrar frente a comportamientos o situaciones dinámicas (una persona que habla, un animal que se mueve, un objeto que cae) o estáticas (una mesa rota, una vereda sin baldosas, incluso un campo sembrado)”⁸.*

Por último, Siri se detiene en el término “evidencia” que el doctrinario vincula con su significación de aquello que se ve, porque la fe pública

alcanza a la existencia material de los hechos, aquello que realmente ocurrió frente al notario, los hechos o acontecimientos que ocurrieron cuando el notario realizó su diligencia “...*¿Y cómo hace el notario para percibir la existencia material de lo que debe comprobar?: pues como todo ser humano, a través de los sentidos...los sentidos “superiores”: vista y oído, lo que acota la acción notarial en este caso al clásico brocárdico: de visu et auditu suis sensibus*”⁹

Lo que el notario narra, describe y evidencia en el acta notarial sabemos que pasó, que lo vió o que lo escucho porque el escribano dijo que pasó, lo vió o escuchó, o sabemos que lo narrado, descripto o evidenciado se hizo porque el notario dijo que él lo hizo, así el contenido material del acta se circunscribe y refleja lo que hizo o percibió el notario, su percepción es su limitado campo de acción, lo que ve y escucha (en algunos casos podrían estar involucrados otros sentidos como el olfato o el tacto) eso es lo que cree, y eso que cree (sin introducir apreciaciones subjetivas personales) es de lo que da fe en el acta, y ésta goza de autenticidad, con la plena fe pública de todo instrumento público¹⁰.

III.- Tipos de rogatorias (ejemplos de rogatorias y sus diferentes materialidades funcionales), TIC y testigos

¿Cuál será la materialidad funcional notarial del acta? Depende como ya anticipó de la manda contenida en la rogatoria.

Verbi gratia, el art. 37 de la ley notarial mendocina determina como materia de las actas que allí trata “**autenticar hechos y cosas que presencia, comprobar su estado, la existencia de los mismos y de personas**” Es un supuesto en que el notario actuaría como testigo fedatario de lo que ve y escucha. En tal caso, el contenido material del acta no debería incluir ningún tipo de diligencia personal que sea ajena al requerimiento de la constatación, narrativa y relato sobre lo visto y escuchado o dialogado con los presentes conforme el requerimiento (como por ejemplo notificar un plazo para desocupar de personas o cosas el inmueble), pues esa notificación excedería el requerimiento, no excedería la materia preguntarle a las personas que encuentre al diligenciar quiénes son y por qué se encuentran en el lugar de cumplimiento de la manda, constatar es un término comprensivo o abarcativo dinámico.

Existen otros requerimientos cuyas mandas exigen al notario alguna actuación personal funcional que supera la narrativa, relato y concomitante o posterior instrumentación, por ejemplo, sería los casos de las **actas de notificación** y de las **actas de protesto**¹¹

⁴ GATTARI, Carlos N., Práctica notarial, Tomo 10, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1991, pág 214

⁵ SIRI, Francisco J., en ALTERINI, Jorge Horario (dir.) y ALTERINI Ignacio Ezequiel (coordinador), Derecho notarial, registral e inmobiliario, t. II, Buenos Aires, La Ley, 2012 (1ª ed.), pp. 787 y sgtes.

⁶ La negrita es propia.

⁷ Op. cit 3

⁸ La negrita y el subrayado es propio

⁹ SIRI, Francisco J., en ALTERINI, Jorge Horario (dir.) y ALTERINI Ignacio Ezequiel (coordinador), Derecho notarial, registral e inmobiliario, t. II, Buenos Aires, La Ley, 2012 (1ª ed.), pp. 787 y 788).

¹⁰ Op. cit. nota 7. La negrita y el subrayado es propio

¹¹ Estas actas especiales determinan, respectivamente, que el notario cumpla las acciones de notificar y de presentar el documento para la aceptación o no y para el pago o no pago, además de narrar, describir y evidenciar (al instrumentar el resultado de esas gestiones en particular).

O sea que, en particular, es el requerimiento el que construye el qué y el cómo de la materia del acta; pero ese qué y ese cómo dependen del tipo de acta -por ejemplo, en las actas de constatación y/o de ocupación- podría ser altamente probable que el notario encuentre personas, y entonces, el notario en la materia del acta deberá consignar la presencia de esos sujetos diferentes del requirente (quien podría o no concurrir en la etapa de diligenciamiento) porque percibe con sus sentidos que ellos se encuentra en el lugar de la manda, en tal caso el notario- previo presentarse como tal- y, con los recaudos de ley, el funcionario fedatario preguntará, entre otras cuestiones quiénes son, el motivo de su presencia en el lugar, etc.; además, en estas actas es materia de las mismas describir lo más pormenorizadamente posible el lugar desde que llega al mismo, las cosas que ve, si cambian las circunstancias en su presencia, los movimientos de personas y cosas, los diálogos que perciba, etc. Hay una riquísima dinámica en este tipo de actas que debe ser reflejada por este “testigo” fedatario.

Y, en el momento o con posterioridad, debe evidenciar lo percibido en el instrumento; también podría ocurrir que, si la competencia material del requerimiento, como en el caso del ejemplo, exija el contenido descriptivo de lo visto y escuchado que se recurra a **soportes de memoria** que facilitarán el relato de lo percibido¹², **testigos especializados** (como ingenieros agrónomos, agrimensores, ingenieros en construcciones, etc.) o **no** (testigos del acta) y/o incluyan elementos que permitan reflejar de modo fiel la situación instrumentada percibida por el notario a través de sus sentidos (fotografías, filmaciones, grabación de audios, etc.).

IV. Conclusión:

El contenido de la función notarial es el contenido material de la competencia del escribano, y consiste en autenticar e instrumentar, ese mismo contenido es el de las actas notariales, para cuya gestión e interpretación debe considerarse, antes que nada: a) su naturaleza de instrumentos públicos cuyo contenido son hechos o circunstancias jurídicas, nunca actos o negocios jurídicos; y, b) la actuación del notario depende de la manda contenida en el requerimiento, en ocasiones debe limitarse a autenticar y en otras, debe desarrollar una actuación personal.

Por Profesora MAVRICH Ana Ingrid

Profesora especialista en Educación universitaria, Abogada, Escribana, Mediadora, Profesora titular de Derecho II (LA) Derecho Notarial y Registral II (Escribanía) UDA

Asesora del Colegio Notarial de Mendoza.

Ex integrante del Jurado designado por la SCJ de Mendoza para evaluar a notarios para el otorgamiento de Registros titulares en la Provincia de Mendoza.

¹² Cuya producción TIC se cumple con la diligencia notarial rogada y se referencia documentalmente y se incorpora vinculada al cuerpo del acta.