

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**DE COMPRADOR A PROPIETARIO. EL PORQUÉ DE LA ESCRITURA PÚBLICA (\*) (526)**

RAÚL R. GARCÍA CONI

I. En los albores de la civilización, las disputas de la humanidad no se referían precisamente al territorio, pues, dado su nomadismo, faltaba el asentamiento. Había tierra para todos, y en tal sentido la propiedad comenzó siendo comunitaria, ya que la individual sólo existía para los bienes muebles, como las armas, el indumento y los animales domésticos. Cuando se hizo labrador, el hombre se afincó y sólo entonces le interesó la residencia permanente, donde vivía con su compañera y sus hijos. Así se volvió sedentario, buscando los sitios más apropiados.

Su próximo, o prójimo, era siempre un contrincante potencial, y, para que no lo desposeyera, debía ejercer el pleno dominio de sus pertenencias. Si quería la paz, debía prepararse para la guerra (si vis pacem para bellum).

Desde el punto de vista patrimonial, los vecinos sabían quién era quién y no había clandestinismo sino actos ostensibles de la propiedad o señorío de cada uno.

Con la pacificación de las costumbres - siempre relativa - se retornó al nomadismo, en forma atípica. Luego el ser humano se traslada con facilidad y tiene varias propiedades que pueden ser domicilios alternativos o lugares de trabajo. Ya no era tan fácil saber quién era el propietario de tal o cual bien, ni distinguir al posesor del mero ocupante.

La adquisición inmobiliaria se basaba en el despojo o en el abandono - real o presunto - del bien que pasaba al dominio del nuevo propietario o señor de la cosa.

Con el tiempo, las transferencias de bienes raíces se hacían por medio de juicios simulados, bajo la apariencia de reivindicaciones (in iuris cessio y formas análogas), en que el tradente se allanaba a las pretensiones del accipiens.

El ritual intentaba hacer público el acto transmissivo y análogo propósito tuvo la institución de testigos y la traditio.

Antes de la publicidad registral hubo otras formas exteriorizantes. "En el caso de muchas transmisiones de la antigüedad se llevaba niños al lugar del acto y allí se les tiraba de las orejas para que, por asociación de ideas, retuvieran el acontecimiento y pudieran narrarlo después"(1)(527).

En materia mobiliaria, la formalidad transmissiva consiste en la entrega de la cosa, cuando se la recibe de buena fe y la cosa no hubiese sido robada o perdida (v.gr. art. 2412 Cód. Civil argentino).

La excepción de robo o extravío para que la posesión valga como título en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

los bienes muebles comenzó a tener otras salvedades, y sucede que ya no basta la entrega de la cosa para que se produzca la transferencia de los bienes muebles registrables (por ej.: buques, aeronaves y automotores).

Si se trata de inmuebles, además de la tradición como hecho jurídico (Savigny) o como derecho (Ihering), se requiere la inscripción del dominio en un Registro Público y, en muchos países, la notariación del acto enajenativo.

El concepto de notariación abarca varias situaciones que tienen como umbral a la mera certificación de firmas del notary public norteamericano, y como dintel, a la instrumentación por escritura pública, propia de los países que tienen el privilegio de contar con una organización notarial de tipo latino. El postizo de la certificación de firmas (Pérez Gavira y Olivares) que se utiliza en los Estados Unidos ha engendrado graves problemas de inseguridad jurídica que pretenden cubrirse con el seguro de título (title insurance). El documento base sigue siendo privado y la siniestralidad es tal que la prima de este seguro sufre continuos aumentos en beneficio de las aseguradoras que explotan este opíparo rubro.

El título no se sana ni se evita la reivindicación, y la única cobertura consiste en afianzar la solvencia del enajenante citado de evicción. Si el vendedor no reintegra el precio, lo hará la entidad aseguradora, y entonces lo más probable será que ese recupero no alcance para la compra del bien de reemplazo.

Este seguro no debe confundirse con el que aplican algunos Registros convalidantes, en que el "asegurado" no es el comprador sino el tercero que intenta reivindicar y cuya acción no podrá prosperar, por cuanto la inscripción de esta naturaleza tiene la "virtud" (?) de sanear los títulos, a tal punto que es posible la compra a non domino.

El primer Registro "asegurador" del mundo fue el establecido el 1º de julio de 1858, a iniciativa de Robert Richard Torrens, y que funciona en Australia con el nombre de Real Property Act.

El Acta Torrens, pese a su antigüedad, no ha tenido mayor acogimiento y sólo se lo utiliza en su lugar de origen, en algunas partes de África y Brasil, en once de los cincuenta estados de Estados Unidos de Norte América y, desde el año 1920, en la República Dominicana. En general, sólo se lo aplica en países con antecedentes coloniales.

En Inglaterra no prosperaron los intentos realizados en 1863 y 1875 y también fue rechazada el Acta Torrens en otros países, como la Argentina (proyecto Galiano de 1904), Uruguay, etcétera.

Sea a cargo del Registro inscriptor o de una compañía especializada, el seguro encarece la contratación inmobiliaria y no protege al derecho de propiedad, el que puede verse conculcado.

Los Registros convalidantes (con o sin primas de seguro) no reflejan sino que refractan la realidad jurídica extrarregistral. No se basan en la fe pública registral, como sostienen muchos autores, sino en la apariencia jurídica que transforma la legitimación (propriamente dicha o presunción iuris tantum) en convalidación (legitimación extraordinaria o presunción iuris et de iure).

La convalidación no es síntoma de buena titulación, sino todo lo contrario,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

como que constituye un procedimiento draconiano para forzar a la paz jurídica, con mengua de la justicia. Se anteponen los intereses comunitarios a los individuales, cuando deberían estar equilibrados. También tiene por objeto fomentar la presentación del documento inscribible (como lo hace la inscripción constitutiva).

En Alemania, la mera inscripción surte efectos convalidantes; pero allí, con Registro constitutivo, el propósito tiende a simplificar la función calificadora a través del acto abstracto (se prescinde de analizar la causa genética); en España y México, con Registros declarativos, la convalidación se produce mediante la buena fe, onerosidad del acto y antecesor inscripto, mientras que en Austria y parte de Italia el efecto convalidante se obtiene cuando la inscripción adquiere cierta antigüedad (prescripción tabular de 3 y 5 años, respectivamente).

Hemos criticado antes de ahora la inscripción convalidante(2) (528) y sólo la admitimos en el caso de la prescripción tabular, la que puede combinarse con la prescripción civil, como se postuló en la I Reunión Interamericana de Peritos vinculados a Sistemas de Ahorro y Préstamo (Buenos Aires, 1971).

II. Dejamos para más adelante (Infra V) el análisis de la transmisión inmobiliaria en sede notarial (a la usanza latina), y haremos referencia a las que se "formalizan" en los estrados del Registro inscriptor o las que resultan de un proceso deformante de conotariación (notariado paralelo).

Durante años fue posible en Alemania efectuar la transferencia directamente en el Registro (art. 925 B.G.B.); pero en la práctica se había producido la desuetud y por ley de documentación del 28 de junio de 1969 (vigente desde el 1º/1/70) se elimina "la competencia... del Registro de la Propiedad... para recibir las declaraciones a protocolizar por el juez de registro. . .". Otros países han seguido igual evolución(3)(529), pero, de todos modos, preferimos la superposición del negocio jurídico con el acto inscriptivo, que la presentación al Registro de documentos privados (aun cuando tuvieren las firmas certificadas).

En cuanto a la conotariación, la hemos visto funcionar en Bolivia, cuando se recurre a un juez de Paz o de Mínima (generalmente lego), para el reconocimiento de documentos privados, y lograr así su conversión en instrumentos públicos (que no es lo mismo que una escritura pública).

Interesa distinguir entre el contrato de compraventa y el acto transmisivo. El primero se ubica dentro del campo de los derechos personales y supone una obligación de dar (con el cumplimiento de ciertas formalidades). El segundo implica el cumplimiento de la obligación de dar, y significa la constitución o adjudicación del derecho real de dominio en cabeza del adquirente.

El primero no requiere mayores formalidades instrumentales y puede hacerse en documento privado, dada su transitoriedad.

El segundo necesita solemnidad, debe ser a prueba de tiempo y de impugnaciones, pues sirve de título y debe abrirse camino en base a su valor forma y a su valor prueba. Tiene que ser persuasivo (para que sea convincente) y disuasivo (para que desaliente pretensiones ajenas).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Además, deberá apoyarse en el principio de matricidad, para que tenga fecha cierta ab initio y para que, en caso de necesidad, pueda ser reproducido.

La distancia temporal entre ambos momentos (derecho personal, ius ad rem, y derecho real, ius in re) depende de que se cuente o no con un régimen notarial idóneo (de tipo latino o propiamente dicho), y de las características del sistema inscriptivo adoptado.

Si la transferencia se opera en sede notarial, ese período intermedio se reduce a la mínima expresión, y el Registro reconocerá la preexistencia del derecho real (Registro declarativo o constitución publicada).

Con o sin notariado de tipo latino, si el Registro es constitutivo (publicidad constitutiva) el nacimiento del derecho real se verá postergado hasta el momento final del ciclo enajenativo-inscriptivo y no será posible la instrumentación de transferencias simultáneas (tracto abreviado).

A su vez, el lapso que media entre el contrato o boleto de compra - venta y el acto enajenativo dependerá de circunstancias que a veces ensanchan parasitariamente la etapa preescrituraria.

El ideal es que la escritura traslativa pueda ser in continenti, o sea que ambos derechos, el personal y el real, nazcan simultáneamente. En la práctica, para preparar la escritura se requiere la obtención de certificaciones de deudas inmobiliarias cuyo despacho suele ser lerdo, cuando en rigor los únicos certificados pertinentes son los del Registro y del Catastro.

La inevitable espera tributaria hace que las escrituras transmisivas sean ahora ex intervallo y ha dado entidad al boleto de compraventa, que antes era poco menos que innecesario. Esta demora hace que algunos achaquen al notariado una lentitud de la que no es culpable sino víctima.

Para algunos, el "boleto de compraventa", en que se afianza la operación con el pago de una "seña", "pronto" o "enganche", es un precontrato; pero para nosotros reúne todas las condiciones de un contrato causal consumado, que, desde luego, no tiene fuerza transmisiva.

Por otra parte, para que la escritura notarial tenga eficacia transmisiva debe ser complementada por la tradición, cuando ésta implica el modus adquirendi.

III. En algunas legislaciones la traditio supone actos materiales del que entrega la cosa o de quien la recibe, sin que baste la manifestación del tradente para darse por desposeído (v.gr. arts. 2378/9 Cód. Civil argentino), con las excepciones de la traditio brevi manu o del constituto possessorio.

En otros países, cuando las partes no manifiestan lo contrario, la escritura pública hace que se presuma la entrega de la cosa (v.gr. art. 1351 Cód. Civil portorriqueño y art. 1462 Cód. Civil español, etc.), presunción ésta (tradiatio chartae) que nos parece mucho más congruente y menos sofisticada que la emanada del asiento registral constitutivo (tradiatio tabula). Nos inclinamos decididamente por la tradición presunta en el acto escriturario (si los otorgantes no expresan otra cosa), más que por la exigencia de actos materiales, de difícil comprobación y que en la era

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

moderna ya no son útiles como elementos exteriorizantes, lo que no obsta a que la posesión como hecho (Savigny), más que como derecho (Ihering) conserve una gran valoración jurídica.

Los Registros constitutivos (y eventualmente los convalidantes) sólo se justifican cuando falta una infraestructura notarial adecuada o - para provocar la inscripción - cuando entre los deberes del notario no figura el de la presentación del título al Registro destinatario. En este último caso es bastante común que los que deben asegurar su derecho quieran postergar gastos de inscripción. Es comprensible que el profano sólo aprecie la seguridad jurídica cuando ésta empieza a faltarle (lo mismo ocurre con la salud).

El tránsito entre la condición de comprador y la condición de propietario puede hacerse por un camino fácil, sin alargamientos artificiales, o superando obstáculos que parasitan las formalidades transmisivas.

Un elemento a ponderar es la calidad instrumental del acto jurídico enajenativo, que podrá o no ser precedido por un documento preliminar (contrato o boleto de compraventa).

Si se trata de un documento privado, su autenticidad será dudosa, como lo será la inscripción que se haga en su consecuencia, por cuanto se incurre en el error no sólo razonando mal con datos buenos sino también razonando bien con datos falsos. Si ese documento no genuino tuviere las firmas certificadas se habrá dado sólo un pequeño paso adelante, pues no es lo mismo un instrumento autenticado que uno genéricamente auténtico.

Hará falta también el requisito de la tradición, a menos que el sistema se conforme con la mera expresión volitiva, como lo expresó el código de Napoleón, pero el "solo consenso" fracasó rotundamente y fue eliminado aun en su país de origen con la ley registral francesa de 1855.

Si se opta por la inscripción subsumidora de la traditio (Registros constitutivos) se demora innecesariamente el nacimiento del derecho real, con mengua para la seguridad jurídica.

Deberemos elegir, entonces, entre la tradición basada en hechos materiales o en la forma espiritualizada de la traditio chartae, lo que requiere un documento de gran jerarquía.

El desiderátum no es otro que la escritura pública, a la que hay que llegar sin cortapisas y eliminando los valladares tributarios que se oponen a la inmediata concreción del negocio jurídico traslativo.

El Estado debe aplicar otros procedimientos para asegurar la cobranza de sus créditos y no proceder por obstrucción. Dentro del concepto civilista de la imputación de pago, el último recibo de impuestos periódicos debería hacer presumir el pago de los anteriores. No se concibe que no se pueda llegar a ello en esta época de la computación.

IV. El seguro de título es sólo un sucedáneo para la certidumbre instrumental y la seguridad jurídica. Su aplicación demuestra lo endeble del instrumento privado (aun con firmas certificadas) y el costo de las primas no se justifica ante el magro resultado obtenido.

Con la escritura pública no hay siniestralidad ni sustento para el seguro de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

título, pero de todos modos si éste se aplicara (como lo pretenden algunas empresas interesadas), terminaría muriendo por inanición.

Lo grave es cuando las entidades de crédito hipotecario imponen el seguro de título por medio de determinada aseguradora y, como afirma Vázquez Bote, si no hay entre ellas alguna combinación preexistente, la relación no tarda en producirse.

Cuando buscan nuevos mercados para el seguro de título, lo primero que hacen las aseguradoras es fomentar el documento privado, que resulta su caldo de cultivo. Por eso también combaten al antídoto, que es la escritura pública.

## V. EL PORQUÉ DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Los hechos jurídicos (o jurídicos) son fugaces y su fijación en la memoria pierde fidelidad con el transcurso del tiempo. Buena prueba de ello es la versión diferente que dan varios testigos sobre un mismo suceso y esa es la razón por la cual la prueba testimonial es de las menos valorada y a veces sólo se la acepta como coadyuvante o cuando no hay otra.

En la antigua Grecia se prefería el testimonio de personas con memoria privilegiada y probidad reconocida, a los que se conocía como mnemones, que para algunos fue un ancestro del notario.

Cuando la humanidad necesitó hacer perdurable una noticia creó el monumento y el documento. Primero fue el grabado rupestre, luego la piedra y el buril, después la tablilla encerada y el estilo. El uso seleccionado de esta tablilla originó al tabelión, que también fue un precursor del actual notario.

Los chinos utilizaron la escritura de nudos, al igual que los persas y, en América, los aztecas y los incas (quipos, de los siglos XII a XV).

El papiro y el pergamino cumplieron su rol. Como el pergamino era caro, se lo utilizaba varias veces, borrando lo escrito anteriormente y esta costumbre privó a la humanidad de mucha información con valor histórico.

Al primitivo escribano se le entregaba el pergamino para que prepare una pieza jurídica y este personaje, para recordar el encargo anotaba en el anverso la abreviatura que se conoce como "notitia dorsal"(4)(530).

En este proceso evolutivo sólo el invento del papel popularizó la representación gráfica de lo que había ocurrido. Como auxiliar de la memoria el documento (que docet o instrumento que "instruye") solucionó el problema evocativo para quienes lo aceptaban pacíficamente, pero su valor probatorio era muy relativo y dependía de la firma de quienes aparecían como protagonistas del hecho documentado.

En materia jurídica, la prueba del acontecimiento fue reemplazada por la prueba del documento representativo; y, si éste era impugnado quien lo invocaba debía acreditar su veracidad (onus probandi).

Dadas las características de estos documentos, los terceros podían desconocer las firmas, lo que obligaba a la realización de complejas pericias que no siempre resultaban positivas y que eran aun más difíciles cuando, además de la autenticidad de las firmas, había que probar la fecha

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del documento.

Fue preciso, entonces, crear un documento de categoría superior cuya credibilidad fuera de tal naturaleza que invirtiera la carga de la prueba, que no cediera ante el simple planteo de la duda y que, para impugnarlo, se requiriese la redargución de falsedad.

Nació así el instrumento público, que es público en contraposición a privado y cuya adulteración se pena de modo mucho más severo que cuando se la comete en un documento común.

El documento privado podrá ser exacto, pero la verdad que contiene no se sabe apriorísticamente si será aceptada de buen grado, por cuanto es una verdad particular, susceptible de sospecha, y que no puede ser impuesta a los terceros. Su valor prueba es endeble y su valor forma también, pues, aunque fuera un dechado de técnica jurídica, su anónimo autor intelectual se confunde con los protagonistas del episodio, en virtual superposición del actor y autor.

Por el contrario, el instrumento público contiene siempre una verdad oficial sobre el dicho de las partes (no necesariamente sobre lo dicho) que, en principio, no podrá ser rebatida en lo que atañe a las afirmaciones vertidas por el autor responsable de ese documento, que es siempre alguien investido por el Estado, que le encomienda la función de dar fe de sus propios dichos y de las circunstancias percibidas por sus sentidos.

Según sea la categoría de ese porcentaje ungido por el Estado, será el órgano físico idóneo para aplicar la fe pública: judicial (o litigiosa), administrativa (o alitigiosa) y notarial (o antilitigiosa).

Esta concepción trialista de la fe pública es la que predomina en la opinión de los autores, aunque para algunos no hay más fe pública que la notarial o extranotarial, y para otros existe también la fe pública registral, a la que nosotros consideramos como una subespecie de la fe pública administrativa(5).(531)

El instrumento público supone siempre la intervención de una persona imparcial con respecto a los sujetos negociales, la que actúa cumpliendo el rol que le asigna el Estado para la configuración del documento, el que entonces quedará legitimado.

En algunos casos, la función legitimadora se limita a aceptar un documento exógeno en cuya redacción no se interviene; pero, en otras ocasiones, la legitimación significa también que se ha traducido al lenguaje jurídico el negocio perfeñado por las partes.

La circunstancia de que para que nazca un instrumento público deba intervenir siempre un comisionado estatal ha hecho pensar que el notario es un funcionario público, y sobre ello se ha polemizado mucho.

Si se trata de fe pública judicial o administrativa, no caben dudas de que el agente estatal es un funcionario público de mayor o menor jerarquía. Lo mismo podemos afirmar en el caso del notariado administrativista, en que la función está a cargo de un burócrata asalariado.

No hay duda tampoco de que el notariado de profesionales liberales (vigente en Inglaterra) nada tiene que ver con el concepto funcionarista; pero el problema se plantea para la categoría que Bellver Cano clasifica como de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

funcionarios-profesionales, aludiendo al notariado la tino, sistema que se aplica en treinta y seis importantes países incorporados a la Unión Internacional del Notariado Latino(6).(532)

Para una profundización de este punto, recomendamos leer a Francisco Martínez Segovia, a Eduardo B. Pondé y a Alberto Villalba Welsh(7)(533), pues estos autores aportan interesantes puntos de vista. A nuestro juicio, se hace de este asunto una cuestión terminológica. Como encargado de una función no privada, es obvio que el notario será un funcionario público, pero de ninguna manera lo podemos confundir con un burócrata que integra los cuadros permanentes o transitorios de la administración pública, ya que su quehacer es autónomo. Quizás lo apropiado sea denominar oficial público a esa estrella que guía descrita por Carnelutti en "La figura jurídica del notario", abandonando, por equívoca, la expresión funcionario público.

Más que de funcionarismo habría que hablar de funcionalismo. El notario cumple una función mucho más acabada que la función fideicente de otros funcionarios públicos típicos o propiamente dichos y, en rigor, todo ser humano realiza o debe realizar una función que sólo termina con su "de-función" (Gattari).

El notario es un legitimador por antonomasia y, lo que es muy importante, lo hace como "pedagogo de la voluntad" (González Palomino), a través de la intermediación y en el momento más oportuno: en el estado naciente del documento que autoriza.

Como la función hace al órgano, un documento tan especial en cuanto a su valor prueba y a su valor forma (para decirlo en orden cronológico, pero no jerárquico), necesitaba de un agente también especial que quizá nació en forma espontánea, pero cuya evolución determinó primero el reconocimiento comunitario y luego la investidura del Estado.

La legitimación es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad de un acto jurídico. La legalidad la puede obtener cualquier particular con o hasta sin la ayuda de un profesional del Derecho, y en tal sentido tanta legalidad puede haber en un documento privado como en un instrumento público; pero la legitimación es exclusiva del instrumento público, por la intervención que le cabe a un representante del Estado, ya sea como funcionario público o como concesionario del servicio.

La legalidad, aunque sea divisible en los asuntos plurales, no tiene términos medios en cada uno de ellos. Un acto es o no es legal en la misma circunstancia tempoespacial.

La legitimación, en cambio, es susceptible de grados (presunción iuris tantum) y depende, no tan sólo del derecho positivo que la sustenta, sino también del prestigio del órgano, porque en estas cuestiones la juridicidad tiene una profunda raíz psicológica.

El grado de legitimación es tan denso en el instrumento público que para impugnarlo se requiere la redargución de falsedad civil o criminal (v.gr. art. 993 y concords. Cód. Civil argentino). Como alcanza su pináculo en la escritura pública, consideramos que la legitimación de ésta es cuasi iuris et de iure.

Como todo legitimador, el notario debe calificar. A su cargo está la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

calificación del negocio jurídico, y por eso su calificación es intrínseca; pero también debe calificar documentos ajenos a su autoría, como el título antecedente, las certificaciones registrales, etc. A su turno el registrador calificará el documento notarial y lo hará principalmente en su faz extrínseca. No sólo fue preciso crear la categoría de documentos impregnados de fe pública, sino que también se hace una diferencia jerárquica entre los instrumentos públicos y "cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente" (art. 977 Código Civil argentino), de la misma manera que "en los casos en que la forma del instrumento público fuese exclusivamente ordenada, la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba..." (art. 976 Cód. cit.).

La escritura pública no sólo supera a los documentos privados sino que también sobresale entre los demás instrumentos públicos. Esta supremacía se explica por cuanto existen elementos diferenciales que son exclusivos del acto notarial específico. La mayor diferencia radica en el valor forma.

Descartamos, en esta apreciación, a los instrumentos públicos que son obra del notario, pero que éste realiza fuera del protocolo. Con excepción de la autoría definida y siempre unipersonal, estos documentos extraprotocolares se equiparan a los instrumentos con fe pública judicial o administrativa.

Pasemos revista a las peculiaridades de la escritura pública a través de una sintética e incompleta lista de características que le son inherentes y que no se dan para los otros instrumentos públicos (judiciales, administrativos y notariales extraprotocolares).

Ejemplificando con la legislación argentina, ellas son:

En cuanto al soporte papel

La escritura pública cumple el principio de matricidad, pues debe confeccionarse en el protocolo, en el que forma su colección ordenada.

Como consecuencia de la matricidad, las escrituras llevan fecha cierta ab initio (cualidad congénita) y "es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha" (art. 1005 Cód. Civil argentino).

El protocolo debe permanecer en la notaría, salvo casos de excepción, entre los que figura su entrega al Archivo Oficial. En todo momento tiene un depositario responsable de su custodia.

En la Argentina, el Archivo de Protocolos está o puede estar a cargo del Colegio Notarial de la jurisdicción (ley 19016 para Capital Federal y ley 9020 para la provincia de Buenos Aires).

Las escrituras matrices son periódicamente revisadas por los inspectores notariales, los que dependen de la autoridad de superintendencia y/o de los Colegios Notariales.

Las copias o testimonios de las escrituras matrices también son escrituras públicas, y si bien, en caso de diferencias, deben prevalecer aquéllas, el deterioro o extravío de la matriz puede eventualmente ser suplido, mediando

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

orden judicial, por la copia testimoniada (arts. 1009, 1010 y 1011 Cód. Civil argentino) y hasta por el asiento inscriptivo (art. 29 ley argentina 17801).

Si la escritura portante de derechos inscribibles llega al Registro Público en el plazo de ley, la tutela registral se retrotrae a la fecha del otorgamiento (retroprioridad del art. 5º de la ley argentina 17801).

La escritura matriz puede reproducirse indefinidamente, ya sea a requerimiento del legitimado para obtener copias, como por disposición judicial.

En cuanto al notario

El notario preside el acto jurídico para que se realice ordenadamente, asegurando que los otorgantes actúen serenamente y con espontaneidad.

El notario es un especialista con una definida vocación de servicio. En muchos países del mundo latino tiene una sólida formación universitaria y debe salir de las filas de los abogados o licenciados en derecho.

La aspiración al Doctorado en Derecho Notarial, que figuraba como una de las postulaciones mediatas del I Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948), se concretó con la creación, en 1964, de la Universidad Notarial Argentina (Fundación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), de cuyas aulas, frecuentadas por alumnos de toda América, han salido más de cien doctorandos. La propuesta de esta Universidad la formulamos en sesión del Colegio fundador (Acta del 31/5/57).

En los lugares en que el notario no ha cursado estudios universitarios se emplea el sistema de minutas redactadas por abogados, pero también sucede que en algunas partes el déficit de actuantes determina que los exigidos notarios, aun contando con grado académico, carezcan de tiempo para redactar, y deban manejarse con minutas hechas por colegas quizás menos especializados que ellos mismos.

Es el notario quien tiene la notaría y no la notaría al notario, dicen los españoles, con lo cual quieren significar que la función es personalísima y gira alrededor del notario, aun cuando éste cuente con un séquito de colaboradores.

El concepto unipersonal de la notaría, en cuanto a su titular (aun cuando éste tenga adscripto), individualiza al responsable de la prestación regular del servicio.

La responsabilidad notarial presenta cuatro facetas bien definidas, que consisten en la civil, la administrativa, la penal y la disciplinaria, siendo esta última exclusiva.

Por lo general, el notario debe prestar fianza u otro aseguramiento. Esta garantía se otorga en beneficio de los usuarios y para cubrir el ilícito tributario; a veces está a cargo de las corporaciones notariales, como en Alemania y Francia.

En la Argentina el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires estableció en 1964 el Cofre Fedatario de Responsabilidades (COFRE), con el doble propósito de resarcir a los damnificados del quehacer notarial y de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

inhabilitar al notario responsable, mientras éste no reponga lo abonado con fondos del Cofre, ya que nadie puede actuar sin fianza. Parecido sistema se está implantando en el Colegio de Escribanos de Capital Federal.

A diferencia de otros instrumentos (públicos o privados), en la escritura pública hay una asunción de responsabilidad con respecto a la individualización de los comparecientes. Esta fe del conocimiento, que algunos consideran que es fe de identidad(8)(534), constituye uno de los pilares fundamentales de la institución notarial (a la par que la matricidad).

Como decíamos antes, el notario es un prestigioso legitimador, cuya ética es vigilada por la corporación a que pertenece. Como el derecho es un mínimo de ética (Jellinek), no basta el cumplimiento de sus deberes formales, y se le exige una conducta ejemplar, que también es permanentemente controlada. El reconocimiento estatal y comunitario de la función notarial alcanza elevados niveles. El prestigio de la institución es la suma de los prestigios personales de cada uno de los integrantes del cuerpo notarial.

En síntesis, la metamorfosis necesaria para que el comprador se transforme en propietario necesita del instrumento público por excelencia: la escritura pública.