

# Acta de comprobación. Entrega de reproducción a quien no fue requirente

Dictamen elaborado el 5/3/2014 por el escribano JAIME GIRALT FONT, asesor jurídico-notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

## 1. Antecedentes

La escribana P. consulta si tiene el deber de entregar a quien no fuera su requirente ni la suscribiera una reproducción de un acta de comprobación que autorizara en una reunión de copropietarios de un edificio.

El único que solicitó su intervención –representado en esa asamblea por un abogado– le ha remitido una carta documento [...], en la que le pide que “se abstenga de entregar copia del acta notarial anteriormente mencionada a cualquier individuo o persona jurídica”.

La consultante expresa que, en el transcurso de la reunión, otros propietarios, el administrador del edificio y quien dijera ser el abogado de la administración del consorcio requirieron que hiciera constar distintas manifestaciones y descargos.

Señala que quien fuera presentado como el abogado que patrocina al consorcio de propietarios concurrió a la sede de la escribanía requiriendo una copia simple de la referida acta. Agrega que, luego de informarle el contenido de la carta documento parcialmente transcripta, le indicó que

... hasta tanto no tuviera un informe por escrito del Colegio de Escribanos para determinar cómo mejor proceder y/o una orden judicial que solicite la mencionada copia, no podía darle copia o respuesta.

Pregunta:

- a) Si, siendo la administración del consorcio la que tiene interés legítimo respecto del acta, pero no habiendo el administrador ni algún otro propietario suscripto la escritura, puede negarse a entregar copia de la misma por no

considerar a ninguno de ellos como sujetos instrumentales en los términos del artículo 73 de la Ley 404.

- b) Si tiene obligación de entregar copia simple del instrumento a quien acredite tener interés legítimo (art. 111 de la misma ley) no habiéndolo suscripto.
- c) Si, en esas condiciones, la entrega de la copia simple de la escritura violaría el secreto profesional.

Sobre la base de los distintos fundamentos que aduce –secreto del protocolo, posibilidad de perjuicio para los otorgantes, interés legítimo del peticionario y no habiéndose firmado el instrumento notarial a pesar de la invitación para hacerlo–, finalmente concluye que sólo el administrador del consorcio podrá procurar una copia, requiriéndola judicialmente.

## 2. Consideraciones

El artículo 9 de la Ley 13.512 dispone, refiriéndose al reglamento de copropiedad y administración, que el mismo:

... debe proveer obligatoriamente, por lo menos, a los siguientes puntos: a) *designación de un representante de los propietarios*, que puede ser uno de ellos o un extraño, *que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común* y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo.

A su vez, el artículo 111 de la Ley 404 establece:

*Constituyen copias simples todas las otras reproducciones literales, completas o parciales, de los documentos matrices que los notarios expidieren en los casos previstos por la ley, por orden judicial o a requerimiento de quien acreditar interés legítimo.*

Las copias simples deberán llevar en el anverso de todas las hojas, con caracteres visibles, la leyenda “copia simple”. La cláusula final contendrá igual mención y expresará el objeto y destino de la expedición.

En principio, es correcta la interpretación de que no corresponde expedir *copia autorizada* de la escritura sino a las partes que lo pidieren.

En sentido técnico, las copias de las escrituras a las que se refiere el artículo 1006 del Código Civil consisten en las reproducciones literales, completas o parciales, de los documentos matrices principales o autónomos.<sup>1</sup> Coincide con esta concepción la enunciada como:

... la reproducción literal del documento original, autorizada con las formalidades de ley por notario competente u otros funcionarios a quienes por excepción se les confieren las mismas atribuciones.<sup>2</sup>

Respecto de las escrituras públicas, es *parte* cada uno de los sujetos o grupos de sujetos intervinientes con idénticos intereses ante el *acto o negocio jurídico* instrumentado.<sup>3</sup> Ni el administrador del consorcio de propietarios ni su abogado revisten el carácter de parte en la escritura en la que quedara formalizada el acta en cuestión, en la que sólo se comprueban hechos y no se documenta acto o negocio jurídico alguno.

No obstante lo expuesto precedentemente, si el escribano identificó a uno de los participantes de la reunión como el administrador y narra en el acta manifestaciones de ese interviniente en respuesta a las interpelaciones que se le formulan, es evidente que dicha persona, acreditando su carácter, tiene interés legítimo en obtener una copia simple o certificada de la escritura, en los términos del artículo 111 de la Ley 404, por lo que el escribano tiene el deber de expedirla, sin perjuicio de percibir los gastos y honorarios que pudieren corresponder.

La solicitud efectuada al escribano o la prohibición que pretenda imponérsele por parte del requirente para que no autorice reproducción alguna de un documento notarial no puede enervar el derecho a pedirla por parte de quien esté legitimado para reclamarla.

### 3. Conclusión

En consecuencia, no corresponde que la escribana P. expida copia para el administrador del consorcio de propietarios en los términos del artículo 1006 del Código Civil de la escritura en que quedara documentada la comprobación por ella practicada, pero sí expedirle copia certificada, copia simple o simple copia del referido instrumento.

1. Cfr. PELOSI, Carlos, *El documento notarial*, Buenos Aires, Astrea, 1997, 3ª reimpresión, p. 282.

2. ORELLE, José M. R., en Belluscio, Augusto C. (dir.) y Zannoni, Eduardo A. (coord.), *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*, t. 4, Buenos Aires, Astrea, 1994, p. 632.

3. Cfr. GONZÁLEZ, Carlos E., *Teoría general del instrumento público*, Buenos Aires, Ediar, 1957, p. 223.

Al abogado que se lo requiere sólo debería hacerlo si acreditare el carácter de apoderado del consorcio con facultades suficientes.