

# REDARGUCIÓN DE FALSEDAD POR CONSTANCIAS DE CERTIFICADOS

---

## REDUCTION OF FALSITY BY CERTIFICATE CONSTANCES

Dictamen para el Colegio de Escribanos  
*Opinion for the Association of Notaries*

---

AUGUSTO PICCON<sup>57</sup>

---

**CASO:** A solicitud de un escribano particular el Colegio solicita un dictamen para dar opinión sobre la situación en la que se vio involucrado. Sintéticamente se inicia un incidente de redargución de falsedad por hacer constar en una escritura que los inmuebles se encontraban "libre de gravámenes" cuando en la matrícula del certificado expedido por el Registro figura una anotación de Litis. personas que invoquen y acrediten la posesión de inmuebles urbanos, rurales y semi rurales, el cual dependerá y será administrado por el registro general de la provincia<sup>57</sup>.

**RESPUESTA:** Creo que es conveniente establecer dos puntos en relación al caso y que no influye uno en el otro, sino que son independientes. El primero tiene que ver con la vigencia o no de la anotación de Litis y el segundo punto tiene que ver con la posibilidad o no, de que dicha declaración pueda ser objeto de redargución de falsedad. Esta división es a los efectos de dar una respuesta correcta al caso planteado por el colegiado.

---

<sup>57</sup> Escribano Augusto PICCON, Titular de la Cátedra de Derecho Notarial I en la Universidad Blas Pascal.

## I- VIGENCIA O NO DE LA ANOTACIÓN DE LITIS

### 1- Fechas

La anotación de Litis tiene fecha en su diario de ingreso el 09/09/02, la escritura antecedente del escribano FULANO, labrada con fecha 03/09/02, se realiza en base a un certificado de fecha 27/08/02, o sea ambas fechas anteriores a la publicidad de la medida cautelar.

La escritura del escribano MENGANO que es la 45 A de fecha 18/05/07 se hace en base al certificado 29552 de fecha 10/05/07.

### 2- Prioridad y bloqueo

Decíamos que la anotación de Litis tiene fecha en su diario de ingreso el 09/09/02, la escritura antecedente del escribano FULANO, labrada con fecha 03/09/02, se realiza en base a un certificado de fecha 27/08/02, o sea ambas fechas anteriores a la publicidad de la medida cautelar. De esto se desprende que el escribano FULANO no pudo tener conocimiento de esa medida para colocar en

su escritura, y lógicamente por una cuestión de prioridad el certificado de fecha anterior reserva el lugar para la inscripción de esa escritura y el registro hace bien en inscribirla. El ingreso de la medida cautelar posterior al certificado, no es un error del Registro, es correcto haberlo permitido pero esa anotación toma el carácter especial que llamamos condicionada, esperando la no utilización del certificado, o el vencimiento de sus plazos. Quien pidió la anotación de la medida debió conocer la existencia del certificado anterior y que su medida estaba condicionada, pese a ser una anotación definitiva.

"La existencia de un certificado que prioriza la registración del acto jurídico en gestión, publicitado a través del pertinente asiento en la columna respectiva, condiciona la inscripción definitiva de, en nuestro caso, la medida cautelar embargo cuya toma de razón fue rogada con posterioridad al ingreso de la aludida certificación .... Más allá de los tecnicismos, vale reiterar que la inscripción condicionada es definitiva, sin perjuicio de que su eficacia como tal quede expuesta o supeditada al resultado de la prioridad que la condiciona"<sup>58</sup>

Así también Cause nos trae las palabras de Villaró que señaló: "Los casos más típicos de registraciones condicionadas se producen con relación a las medidas precautorias, específicamente los embargos. Así, accede un embargo para ser registrado y hay una certificación vigente respecto del inmueble a embargar. La medida precautoria se registra como si fuera definitiva, pero se advierte al peticionante que queda condicionada a las resultas de la prioridad que surge de la certificación"<sup>59</sup>

Esta situación registral está prevista en el inciso b.) del artículo 18 de la ley 17.801: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá de la siguiente forma: (...) b.) si al solicitarse la inscripción o anotación existieran (...) certificaciones vigentes (...) aquélla se practicará con adver-tencia de la circunstancia que la condiciona".

Sobre esto la doctrina señaló: "En esta hipótesis de inscripción condicionada, a diferencia entonces de la registración provisional, la calificación ha pronunciado la legalidad del acto que llega al Registro, el cual es merecedor en consecuencia de una inscripción definitiva, bien que condicionada, habida cuenta que media una razón de prioridad -y no la incidencia de una falla subsanable que se le reproche- que impone la registración

<sup>58</sup> Causse Jorge R. Cuadernos de apuntes notariales n° 51 Mar 2009.

<sup>59</sup> VILLARO, Felipe P. "Elementos de Derecho Registral inmobiliario", p. 76, Edit. FEN, La Plata, 1980.

subordinada al cumplimiento, por el acto previo, de los extremos de preferencia, excluyente o de rango, que marca la ley en cada caso".<sup>60</sup>

Pero una vez inscripta la escritura traslativa de dominio en los plazos correspondientes no corresponde sino tener a la condición para que tome eficacia como no cumplida, porque además de producir una reserva de prioridad, el certificado también produce el llamado bloqueo para que no se pueda anotar ninguna medida en relación al anterior titular. Lo que debe conocer el profesional que diligenció la medida y el juzgado interviniente, no solo por ser conocedores de la materia sino porque la ley se reputa conocida por todos.

En la escritura del escribano MENGANO que es la 45 A de fecha 18/05/07 se hace en base al certificado 29552 de fecha 10/05/07. El escribano no hace mención a esta medida cautelar que figura en la matrícula, como tampoco hace mención a anteriores certificados, o a anteriores titulares de dominio, u otros gravámenes, toda esta información que consta también en la matrícula, y lo hace por una razón; ha analizado que información está vigente, subsistente y cual no. Interpretando que la anotación de Litis fue desplazada por la inscripción definitiva de la escritura antecedente.

El Registro General de la Provincia, inscribió la escritura del escribano MENGANO, pese a no mencionar el gravamen, ni que existiera el llamado toma a cargo del adquirente, como exige el art 14 de la ley 5771 cuando hay un gravamen para lograr la inscripción. Y esto obedece a que el Registro también realizó la misma interpretación realizada por el escribano, o sea que dicha medida había sido desplazada por la inscripción definitiva del título antecedente. De lo contrario hubiera observado el trámite y hubiera requerido una escritura complementaria para que se haga mención de la medida y la correspondiente toma a cargo del adquirente. Pero insistimos no lo hizo y permitió la inscripción definitiva de dicha escritura porque también entendió que esa medida ya no era subsistente.

## II- ENCUADRE LEGAL

### *1- Estamos en el ámbito de la Fe Pública*

En un sentido vulgar podría entenderse como fe pública, la fe de un pueblo, lo que la gente en general cree, pero este no es el sentido jurídico que la expresión tiene.

Cuando hablamos de público, si bien indirectamente nos referimos a algo del pueblo, en realidad nos referimos a la organización de ese pueblo como estado, o sea que en este caso nos referimos a la fe que emana de ese estado, "jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo -cuya resolución queda a nuestro albedrío (como sería la fe humana), sino en virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social. En tal sentido Gonzalo de las Casas dice que fe pública es presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la Ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos... Por eso en su acepción técnica puede definirse a la fe pública como la función específica,

<sup>60</sup> COGHLAN, Antonio R. "Teoría general de Derecho inmobiliario Registral", p. 153/4, Edit. Abeledo Perrot, B.A. 1984

de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos y actos sometidos a su amparo<sup>161</sup>

En nuestro ordenamiento positivo lo vemos en el Art 296 "Eficacia probatoria. El instrumento público hace plena fe: a. en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal" el antiguo 993 del CC de Velez "El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia".

## *2- Un poco de historia para entender la fe pública (Origen del valor probatorio pleno de los instrumentos públicos)*

Los hechos jurídicos (o jurígenos) 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 valoradas y a veces sólo se la acepta como coadyuvante o cuando no hay otra.

"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 tabellón, 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. En este proceso evolutivo sólo el invento del papel popularizó la representación gráfica de lo que había ocurrido."<sup>162</sup>

Lógicamente la escritura no era de todos antiguamente, solo algunos poseían ese saber, fue el llamado Escriba en Egipto, "un funcionario burocrático indispensable en la organización estatal en que la administración se apoyaba en textos escritos"<sup>163</sup>, también en Roma tenemos al scribe con un sueldo al lado del magistrado, al notario, un técnico que más bien era un taquígrafo, que volcaba en notas todo lo que le exponían con celeridad y luego redactaba el texto entero, pero sin dudas el Tabellón fue el más importante "un individuo técnico en aspectos de derecho que redactaba documentos relacionados a la actividad privada y que en algunos casos ofrecía su asesoramiento jurídico... especialista en redacción de escrituras y testamentos dándole la forma legal, procurando su depósito en los archivos públicos acorde con las prescripciones de la ley"<sup>164</sup>.

Con el documento escrito (instrumento), que "no es más que una cosa destinada a representar los hechos de este mundo" se logró que ese comportamiento de fugacidad temporal deje rastro en la historia, y pueda ser probado. Lo que testigos a posteriori reproducen no es en verdad el hecho pasado, sino su recuerdo personalísimo de una imagen intelectual de ese hecho pasado. "Como auxiliar de la memoria el documento (que docet o instrumento que "instruye") solucionó el problema evocativo para quienes

61 4 GIMENEZ ARNAU, Enrique "INTRODUCCIÓN AL DERECHO NOTARIAL", Editorial Revista del Derecho Privado, Madrid 1944, Pág 26

62 GARCIA CONI, Raúl R. "El porqué de la escritura pública", Revista del Notariado 777 de 1981

63 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pág 7

64 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pág 34

lo aceptaban pacíficamente, **pero su valor probatorio era muy relativo** y dependía de la firma de quienes aparecían como protagonistas del hecho documentado.<sup>65</sup> Entonces tenemos al documento como elemento muy importante en la prueba del hecho pero "Sin embargo, hay veces en que la mera documentación del comportamiento no basta para tutelarlos. No es suficiente, en estos casos, la perdurabilidad de la prueba que el documento brinda. Es más, la trascendencia del comportamiento es tal, que ni siquiera basta con que mediante el asesoramiento profesional se concreten aquellos objetivos de claridad en la expresión y ponderado análisis de las consecuencias negociales a que la moderna finalidad de la forma tiende. No, nada de ello es suficiente para aliviar la preocupación del derecho en estas circunstancias. Porque tratándose de comportamientos de tanta trascendencia, el derecho exige más: exige certeza. En efecto, sin certeza surge la duda (¿donó Juan su casa? ¿dónde, cuándo y a quién la donó?) Y para eliminar la duda y alcanzar la certeza recurre el derecho justamente a la fe pública..."<sup>66</sup> "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"<sup>67</sup> Era necesario que la ley ofreciese a las partes un medio de constar, una vez por todas, sus derechos sólidamente, sin estar obligados a producir más tarde la prueba de su prueba. Era necesario para la seguridad social y para la tranquilidad de las familias. "Es difícil reconstruir históricamente la evolución del documento notarial hasta el momento que adquiere una fuerza probatoria decisiva. A esta evolución no es ajena la tendencia, que tardó en imponerse, hacia el establecimiento del sistema llamado de prueba tasada. Esta tendencia se pone de manifiesto en Roma, para evitar la pasión o la imperfección del juez, se multiplican las disposiciones sobre lo que sirve para probar y el valor relativo de cada prueba, y muy especialmente crecen en número las normas encaminadas a fijar el valor de los documentos públicos, a señalar la preferencia de estos sobre los privados y a determinar la importancia que debe darse a la declaración de testigos, según sea su número y calidad..."<sup>68</sup> "El año 528 puede ser la partida del movimiento ordenante de la notaría... De ese año es la reglamentación justineana del documento tabeliónico, del cual resultan la preparación de la Schela y la obligación de pasar en limpio in mundum el negocio o el acto jurídico que abreviadamente se tomaba en la schela..."<sup>69</sup> Pero lo más importante en esta legislación además del rito, es lo que se empezaba a generar en cuanto al valor probatorio del instrumento realizado por el Tabelión romano, porque "si llamado a declarar en juicio, el Tabelión manifestaba que el documento cuestionado había sido hecho por él, esta declaración, según lo que hemos visto en la novela LXXIII, volcaba la opinión del magistrado en apoyo del contenido del documento con prescindencia de cotejos de letras y pruebas testimoniales."<sup>70</sup> Es la llamada Completo. Aunque este documento Tabelional no tenía los caracteres fideifacientes del documento notarial actual, vemos que se empieza a desprejar el mero instrumento privado en el orden probatorio. "La novela LXXIII hace aportación de suma importancia para el notariado, no tan sólo en el texto que ella contiene sino, muy especialmente, en cuanto a las deducciones que pueden obtenerse. En verdad a través de ella apreciaremos una

65 GARCIA CONI, Raúl R. "El porqué de la escritura pública", Revista del Notariado 777 de 1981

66 ZINNY, Mario Antonio, "El Acto Notarial (Dación de fe)" 2ª Edición, Ed Depalma, Bs As 2000, Pág 8

67 GARCIA CONI, Raúl R. "El porqué de la escritura pública", Revista del Notariado 777 de 1981

68 GIMENEZ ARNAU, Enrique "Introducción al Derecho Notarial", Editorial Revista del Derecho Privado, Madrid 1944, Pág 228

69 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pág 545

70 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pág 63

convalidación del documento devenido de la intervención del tabelión, en progreso ascendente y de superación sobre las normas comunes de testificación y de juramento.<sup>171</sup> Se "dio origen a que el documento hecho por el tabelión constituyera una forma documental distinta que se unió a los clásicos documentos conocidos como pública monumental, con carácter de instrumento público como proveniente de la intervención de un funcionario de jerarquía que le asignaba la fuerza de la fe pública estatal y el documento privada preparado por las propias partes interesadas, este nuevo documento, que tenía por hacedor al tabelión, fue conocido como pública confecta y fue respetado considerablemente por la magistratura judicial..."<sup>172</sup>

La norma que se considera por la doctrina como el principio de la fe pública notarial es la ley VIII que en el año 740 dictara el Rey Ratchis, del reino Longobardo, que como todas las otras normas de este reino eran una mixtura del derecho romano y el derecho germano, y que decía "si hubiere carta redactada por scriba, firmada o signada por el vendedor y los testigos, de la cual resultare que fe pagado el precio, no podrá alterarse eso por ningún juramento"<sup>173</sup>. O sea que doscientos años después esta carta, "enfrenta un instituto probatorio de la trascendencia del juramento, tomando preeminencia sobre éste.

Tal vez hasta este momento histórico sea el jalón de más fuerte colorido que señala la marcha dominante que el documento notarial llegará adquirir en su faz probatoria. La significación que tomó el documento redactado por el scriba se revela en el Ducado de Benevento hacia 797 en que uno de sus duques, Adelchi dictó una ley estableciendo que los contratos no podrán hacerse privadamente, sino que deben redactarse por los "notarii", procurando evitar los riesgos de las falsificaciones. Esta ley incorporó la denominación de notarii, asigno una garantía de seguridad al documento notarial. Se afianzó el documento elaborado por el antiguo tabelión y afioraron las denominaciones de "scriba" y "notarii", de las cuales devinieron las voces escribano y notario.<sup>174</sup>

La norma que se considera por la doctrina como el principio de la fe pública notarial es la ley VIII que en el año 740 dictara el Rey Ratchis, del reino Longobardo, que como todas las otras normas de este reino eran una mixtura del derecho romano y el derecho germano, y que decía "si hubiere carta redactada por scriba, firmada o signada por el vendedor y los testigos, de la cual resultare que fe pagado el precio, no podrá alterarse eso por ningún juramento"<sup>16</sup>. O sea que doscientos años después esta carta, "enfrenta un instituto probatorio de la trascendencia del juramento, tomando preeminencia sobre éste. Tal vez hasta este momento histórico sea el jalón de más fuerte colorido que señala la marcha dominante que el documento notarial llegará adquirir en su faz probatoria. La significación que tomó el documento redactado por el scriba se revela en el Ducado de Benevento hacia 797 en que uno de sus duques, Adelchi dictó una ley estableciendo que los contratos no podrán hacerse privadamente, sino que deben redactarse por los "notarii", procurando evitar los riesgos de las falsificaciones. Esta ley incorporó la denominación de notarii, asigno una garantía de seguridad al documento notarial. Se afianzó el documento elaborado por el antiguo tabelión y afioraron las denominaciones de "scriba" y "notarii", de las cuales devinieron las voces escribano y notario.<sup>175</sup>

Posteriormente luego de que Carlomagno (monarca de los Francos) invadiera en el año 774 el reino de los longobardos, "... en 832 el rey Lotario dictó una ley vinculada con los

71 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 62

72 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 546

73 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 71

74 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 75

75 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 76

cancilleres y notarios en la que se advierte la mezcla y confusión que se viene operando en la legislación de origen romano, de origen longobardo y de origen franco, pero con una preeminencia del derecho romano. Esta ley define al notario como persona que debe dedicarse a extender actos vinculados con el derecho privado y se los considera equiparados a los jueces. Debía nombrarlos el rey, prestar juramento y usar el signo tabelonial.<sup>76</sup> o sea que podemos hablar de un funcionario público, y empezar a hablar de fe pública, es más nos dice Pondé que "hemos de estudiar cómo se mantuvieron confundidas por siglos la fe judicial y la fe extrajudicial, y cómo recién despuntando el siglo XIX la ley francesa de 25 de ventoso del año 11 de la Revolución Francesa dio el corte separatista"<sup>77</sup>

"Si en el Fuero Juzgo, Fuero Viejo y Fuero Real y en las leyes de Estilo todavía tienen lugar preponderante el juramento y la declaración de testigos, la preponderancia de la prueba escrita y especialmente del documento público, está ya consagrada en las Siete Partidas."<sup>78</sup>

En las Partidas se decía que "la carta hecha por mano del escribano Público, en la que haya escrito los nombres de dos testigos al menos, el día, mes y año y el lugar donde fue hecha vale para probar lo que en ella dijere porque no puede haber en ella falsedad ni engaño alguno" llegó a decir "las cartas públicas que aducen las partes ante los juzgadores deben ser creídas"

Varios tratadistas polemizaron sobre este tema pero fue Dumolín el que consagró el principio de la fuerza probatoria del instrumento público, enunciándolo así "Acta scripta pública probant se ipsa"

De este principio y de las nociones vertidas en su derredor por la Doctrina Francesa, nuestro Velez Sarsfield excogitó, a manera de precepto primordial que "el instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal..."(art 993).

Hoy nuestro código Civil y Comercial dice: Art 296 "Eficacia probatoria. El instrumento público hace plena fe: a) en cuanto a que ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal.

### 3-¿Qué significa hacer plena fe?

Estamos aquí hablando de la fuerza probatoria. Fuerza probatoria es el grado de certeza que inspira el instrumento, la fe que trasunta. Entonces el valor probatorio que tiene este instrumento público, es pleno, goza de autenticidad (etimológicamente quiere decir que es propio del autor) no requiere comprobaciones por nadie, hará prueba por sí mismo de su existencia, de su autor, y de su contenido y quien se atreva a impugnarlo, tendrá que argüirlo de falso por querella.

Dice Gattari que "con respecto al juicio, cuando hay controversia las partes ofrecen incidios que el juez debe investigar por medio de pruebas para alcanzar la verdad, con el instrumento notarial se parte de la verdad y mediante querella, podemos llegar a la sentencia que instituye la falsedad, con lo cual deja de ser notarial."<sup>79</sup>

Cuidado que este valor probatorio de autenticidad, de certeza de su existencia, y de veracidad está dado por la autoridad de su autor, o sea un funcionario público en ejercicio

76 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 76

77 PONDÉ, Eduardo Bautista, "Origen e historia del Notariado", Editorial Depalma, Bs As 1967, Pag 77

78 GIMENEZ ARNAU, Enrique "Introducción al Derecho Notarial", Editorial Revista del Derecho Privado, Madrid 1944, Pág 229

79 GATTARI, Carlos N. "Manual de Derecho Notarial", Ed. Depalma. 1988, Bs. As, Pág 218

de sus funciones públicas que imprime a sus actos la fe que el estado ha depositado en él. De allí que faltando este carácter en el autor, el derecho positivo no acuerda a esos documentos la eficacia de la autenticidad, por muy conocida, cierto e incontestable que sea la firma de una persona privada, no podrá atribuir al instrumento ningún carácter auténtico, por efecto de la delegación del soberano.

De todo esto podemos decir que el instrumento público sirve como prueba preconstituida o sea preparada con anterioridad al pleito futuro, pero no hay que confundir, pues esta no es su única función ni la más corriente, en la mayoría de los actos que se realizan no se presentan en juicio y además nadie lo piensa así, el que va a otorgar un testamento piensa precisamente en eso y no en que va a realizar la prueba de su testamento, el principal fin es formalizar un acto jurídico válido y serio. En el caso de una compraventa, van a dar forma legal al contrato verbal ese es el verdadero fin, formar constituir un negocio jurídico, hacer existir, dar vida. Probará que es propietario ante cualquier autoridad que lo pida o persona, pero eso es secundario. Lo primario es el D. De Propiedad que está contenido en el instrumento que tiene realidad exteriorización gracias a la forma que le dio el documentador. Por eso no se lo estudia como prueba dentro de D. Procesal, sino dentro del D. Notarial.

#### *4-Alcance de la fe Pública en el contenido*

Hasta ahora vimos la fuerza probatoria del instrumento público y dijimos que goza de una presunción de autenticidad o sea que debe creerse que ha sido otorgado ante el oficial público, y prueba por sí mismo su existencia.

Pero si bien el instrumento es elemento de prueba de su contenido, o sea de las declaraciones en el registradas y no admite verificación previa alguna. El valor probatorio de cada una de estas manifestaciones que se hacen es diferente por eso hay autores como Carlos Emérito González que hablan de Autenticidad (certeza del instrumento) y veracidad (de ciertos hechos narrados por las partes).

De allí que el 296 separara en dos incisos cuando establece la eficacia probatoria del instrumento público y distingue dos supuestos principales, con distintas consecuencias

a- en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él **hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal**

b- en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, **hasta que se produzca prueba en contrario**

Lo más importante a tener en cuenta en esto es que no siempre que uno quiere desvirtuar lo que establece un instrumento público es que se necesite seguir el procedimiento de redargución de falsedad.

En base a esta distinción legal la doctrina hace un análisis para ver la eficacia probatoria de las distintas declaraciones contenidas en el instrumento público, vamos a comentar con las declaraciones de las partes y luego vamos a ver las del Notario

### **III- DISTINTAS MENCIONES EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO**

#### **A) DECLARACIONES DE LOS OTORGANTES**

Los hechos relatados por los otorgantes no tienen el grado de indubitabilidad que poseen las manifestaciones del oficial público. Por eso para desvirtuarlos no hay que promover querrela de falsedad.

*Podemos clasificar las manifestaciones de las partes en:*

*1- Declaraciones dispositivas:*

Lo dispositivo en el acto es lo que constituye el objeto principal perseguido por las partes, el arreglo que ellas han querido hacer, la posición que se han querido dar, de tal manera que nada podría suprimirse sin modificar lo convenido por ellas (Llambías)

Estas hacen plena fe entre las partes y para terceros pero ya no hará falta la querrela de falsedad para desvirtuar la sinceridad de las mismas, para ello basta la simple prueba en contrario. Pero así y todo hacen plena fe, se estiman ajustadas a verdad, pues la generalidad de los casos es que sean sinceros (Salvat) por eso en principio se consideran verdaderas.

*2-Declaraciones enunciativas:*

Son las manifestaciones incidentales de las partes cuya supresión deja intacta el objeto principal del acto instrumentado y se las puede dividir en dos grupos Directas e Indirectas

**Directas:** Son las enunciativas que tienen una relación directa con el objeto principal del acto. Aquí hay una igualdad probatoria entre las cláusulas dispositivas y las enunciativas directas. Salvat dice que estas enunciaciones no han podido pasar inadvertidas por las partes y si las partes han consentido en su agregación es porque lo que ellas dicen es verdad. Ej en un contrato de renta vitalicia la que diga "queda pagada la primer anualidad" Podría faltar sin alterar la naturaleza del acto y si el pago no se hubiera hecho no se hubiera consentido en silencio la agregación.

**Indirectas:** Son las que tienen una lejana o ninguna vinculación con el objeto del acto. Por una interpretación a contrario sensu a lo que dice el 995, las indirectas no hacen plena fe, y a decir de la doctrina solo serviría como principio de prueba por escrito. La carencia de plena prueba radica en que al no tener un nexo inmediato con el objeto del negocio jurídico instrumentado permanece extraño al ámbito de ese acto y solo implica una declaración testimonial brindada fuera de juicio que puede ser opuesta solo de quien emana

**B) DECLARACIONES DEL NOTARIO**

Estas menciones que hace el oficial público de los hechos ejecutados o pasados en su presencia (percibidos por cualquiera de sus sentidos) quedan demostrados y no pueden ser contradichos sino por un proceso especial al efecto, entonces hacen plena fe hasta que sean arguidos de falsos en querrela civil o criminal. Ej la mención del lugar y fecha de otorgamiento, los documentos que le exhiben, las declaraciones que hacen las partes (no su sinceridad), de la comparecencia o identidad de los otorgantes.

Pero se trata de los hechos que el oficial debe conocer en el acto de extender el documento. Los actos que el funcionario no tenga la misión de comprobar, pueden ser desvirtuados por simple prueba en contrario. Así son manifestaciones personales del oficial público que no tienen el carácter de afirmación indubitable como por ej. La declaración del estado mental (nota al 993) (5).

También en virtud del principio de la fe pública llamado **evidencia** "implica que el notario debe describir en el instrumento, lo que percibe a través de sus sentidos, para imprimirlos con la fuerza pública. Es decir, plasmar lo que le es evidente e inmediato, lo que se le impone a través de la objetivación de la realidad..."<sup>80</sup> por lo tanto solo entran

<sup>80</sup> SIERZ, Susana Violeta, "Derecho Notarial", Editorial Di Lpalma, Buenos Aires 1988, pág 389

bajo la protección de esta, lo que no requiere un juicio complejo del notario, que incluya conocimientos técnicos en la materia, aunque sean de derecho. Quedan entonces fuera de su órbita por ejemplo lo que es la legitimación objetiva o subjetiva que se hace en la escritura. Solo abarca lo que capte por sus sentidos y quede inmediatamente plasmado en el instrumento, o sea solo debe tener el juicio simple que cualquier persona haría, no deben ser necesarios conocimientos técnicos ni juicios complejos.

#### **IV- CONCLUSIÓN**

Por un lado, en relación a la mención o no de la Litis anotada, diremos en primer lugar que es correcto el actuar de no mencionar las anotaciones plasmadas en la copia de la matrícula que no están vigentes, sea por su caducidad, desplazamiento o por el no cumplimiento de la condición a la que estaban subordinadas, y segundo que del análisis de la documental ofrecida coincidimos no solo con el análisis que hace el notario interviniente, de que es una anotación que ha quedado desplazada, sino hacemos notar que surge también que es el criterio que también ha tomado el Registro General de la Provincia para permitir la inscripción del título en cuestión, pues no hay ningún toma a cargo en la escritura.

Por otro lado afirmamos que entendiendo correctamente el concepto de fe pública y la eficacia probatoria de las distintas menciones del instrumento público, el análisis jurídico, que deja plasmado el profesional de derecho que es el notario, sobre las medidas que están o no vigentes en una matrícula, no es una declaración con fe pública hasta redargución de falsedad, sino que puede caer por simple prueba en contrario, no significa que el funcionario fedatario faltó a la verdad o mintió, sino en todo caso que su análisis jurídico no fue correcto, y por lo tanto caben otras consecuencias.