



## **LA IMPORTANCIA DEL CORRECTO EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL LATINA**

Por el Esc. Jorge ANDREGNETTE

Estimado Jorge:

Es indudablemente impecable tu reflexión sobre la buena o mala fe del poseedor, en el "Newsletter N° 4 del corriente mes, que gentilmente me haces llegar, como en otras oportunidades.

En el fecundo intercambio de opiniones que regularmente verificamos en estas ocasiones, me atrevería a agregar que la importancia del correcto ejercicio de la función notarial latina, -asesora, formativa y autenticante,- despliega aquí toda su importante tutela de la regularidad negocial. Pues, en el caso a estudio, a los claros argumentos de los arts. 693 y 1208, debemos acotar que, si por una de esas infelices circunstancias, la obligación grave del notario de controlar la legitimación del enajenante, estuviese de alguna manera cumplida con defectos o vicios y el título,-por ende,-fuera vicioso, en tan grave faceta del instrumento, aquel que quisiera probar la mala fe del poseedor argumentaría-reflexión en voz alta,- que el adquirente,-que designó al escribano autorizante del negocio, "su escribano" en el lenguaje diario,-conocía esa falta de legitimación.

Claro que la relación de confianza,-fe absoluta en la idoneidad técnica del notario,-puede ser el argumento contrario, y por ende el poseedor puede contestar que su escribano no le manifestó de ninguna manera la existencia de una falta de legitimación, u otro vicio invalidante, y que él, en base a esa relación de confianza, ni se le pasó por la mente la existencia de un vicio, dando por sentado el ejercicio correcto de la función notarial.

Pero la litis estaría planteada, y en estos momentos de dificultades, el "mal rato" habría que soportarlo en los estrados, pues quien quisiera contestar esos derechos trataría por todos los medios de hacer atravesar al poseedor la frontera entre la buena y la mala fe.

Observa que en los tres incisos del art. 1208 (bondad del título), se encierran diversas facetas que, cumplidas, son las que constituyen ese cimiento angular de la buena fe, a saber: "legal", "capaz de transferir..." verdadero", "válido", y el



corolario de los errores de hecho o de derecho, que dan para reflexionar largamente en un caso que se suscite.

No se me oculta que alguien pudiera expresar que el caso sobre el que reflexiono sería de fácil solución e improbable éxito para el querellante en tal supuesto, pero no deja de tener su probabilidad de existencia y de prolongación de un litigio.

En síntesis, lo que ante todo quiero rescatar y resaltar es la importancia de ese correcto ejercicio de la función, la trascendencia de la misma, y como ella,- honra y prez del Notariado latino,- es la protagonista principal que hace sólidos e indiscutibles los derechos que alguien puede alegar sobre un bien, en especial si ese "nihil prius fide" reluce en el marco de ese contrato.

No es ocioso recordar que a ese art. 1208 de nuestro Narvaja, con respeto y debido permiso a su memoria, le podríamos agregar el título, de cuño romanista de: "**Instrumentorum incorrupta fide.**"

**NUESTRO AGRADECIMIENTO AL ESC. JORGE ANDREGNETTE POR SU VALIOSO APORTE Y POR AUTORIZARNOS A DIFUNDIR Y ASÍ COMPARTIR SUS REFLEXIONES.**