

## ESCRIBANOS. IMPARCIALIDAD. FUNCIÓN NOTARIAL

### Resumen

Según la reglamentación legal de la profesión, la doctrina y la deontología notarial, el escribano debe actuar con imparcialidad, informando y asesorando a ambas partes, y así asegurarles estar contratando en conocimiento del alcance de los derechos y de las obligaciones asumidas, así como de sus consecuencias jurídicas.

Informe: Notarial

### Consulta

Por oficio del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, y a solicitud de parte actora en autos IUE .../2022, se solicita a la AEU informar respecto de la forma de actuar de un escribano conforme al Reglamento Notarial; en especial, cuando dicho profesional actúa como escribano de ambas partes, en cuanto a la objetividad que debe mantener y el deber de informar a su cliente sobre los pormenores y riesgos del negocio que autoriza. A la consulta se agregan los siguientes documentos.

1. *Copia de escritura de paga por entrega de bienes* autorizada el 27.4.2022 por el Esc. DEM, mediante la cual DIGR enajena a su madre, RMRM, el terreno con construcciones padrón 555 de la ciudad de T. con una superficie de 671 metros, con frentes a la Avda. AAA y a la calle BBB. En dicha escritura se relaciona como antecedentes la asistencia financiera efectuada por RMRM a DIGR en numerosas ocasiones y con diferentes partidas, documentada en 34 vales; el primero, de fecha 24.8.2012, y el último, de fecha 16.2.2022, todos ellos vencidos, totalizando la suma de UYU 7.497.098 y USD 19.000. Se estima, de común acuerdo, el valor del bien enajenado en USD 70.000.

2. *Escrito de demanda de acción pauliana* entablada el 9.11.2022 ante el Juzgado Letrado Civil de ... Turno por la empresa MF S. A. contra las nombradas otorgantes. Relaciona como antecedentes:

- a) Ante el Juzgado Letrado Civil de ... Turno, MF S. A. tiene entablado juicio ejecutivo por descuento de cheques que resultaron sin fondos contra la empresa R S. A. y DIGR; esta última, accionista e integrante del directorio y fiadora solidaria de dicha empresa —que, a su vez, se encuentra en proceso de concurso necesario—, habiendo obtenido sentencia de condena notificada el 13.10.2022.
- b) La actora aduce que la enajenación fue fraudulenta, en virtud del conocimiento de la insolvencia de R S. A. por parte de DIGR y el perjuicio a MF S. A. en su calidad de acreedora.
- c) Alude presentar fotocopia simple de declaración de bienes de DIGR del 1.10.2021 con certificación del Esc. DEM, incluyendo un patrimonio integrado por el 50 % del inmueble padrón 111 del departamento de T.; el 75 % de los derechos de promitente comprador del inmueble padrón 222/701 del departamento de M.; el inmueble padrón 333 del departamento de T.,

hipotecado a favor del Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU); el 50 % del inmueble rural padrón 444 del departamento de T., y el padrón 555 del departamento de T., que es objeto de la demanda.

- d) La actora manifiesta que «una vez acaecido el no pago de la deuda asumida, esta parte solicita información registral a los efectos de confirmar los datos aportados por el Esc. DEM», y que de dicha información surge «no solo la enajenación que se ataca en este expediente, sino, además, la constitución de dos hipotecas respecto del inmueble padrón 444, lo que determina no solo una disminución del patrimonio de la deudora, sino también que el certificado contenga información falsa» (este último aserto no es verificable por no constar en los documentos agregados a la consulta dicha fotocopia de declaración de bienes ni las fechas de las inscripciones de las hipotecas referidas).
- e) La actora concluye que el único fin de DIGR al otorgar la dación en pago fue el de insolventarse, con pleno conocimiento también de la situación de insolvencia por parte de su madre, RMRM, quien debió haber sido informada por el Esc. DEM de dicha situación. De no haberlo hecho, el profesional habría incurrido en grave falta deontológica. Hace caudal, asimismo, entre otros argumentos, el hecho de que en la dación en pago, el inmueble se estimó en USD 70.000, cuando en la declaración de bienes se avaluó en USD 247.000.

**3. Escrito de contestación de la demanda presentado por RMRM.** En síntesis, manifiesta:

- a) Que efectuó varios préstamos a su hija, según transferencias bancarias que relaciona (incluye sus montos y fechas —coincidentes con la relación de vales efectuada en la escritura—, cuentas de origen y cuentas de destino, acreditando la trazabilidad de los fondos con copia de los estados de cuentas bancarias); que desconocía el uso que su hija daba a los fondos, y que, estando próxima a su jubilación, deseaba invertir en un inmueble, por lo que solicitó su reintegro, acordando la dación en pago ante la imposibilidad de aquella de devolver las sumas en efectivo.
- b) Que para el otorgamiento de la escritura consultó al Esc. DEM, por ser de su confianza, sin contraposición de intereses entre ella y su hija, y que la estimación del valor del inmueble efectuada en la escritura lo fue a los solos efectos notariales.
- c) Que desconocía la situación de iliquidez de su hija y de la empresa R S. A., a la que no se encuentra vinculada, y que a la fecha de la escritura, el escribano de su confianza, profesional de reconocida trayectoria en la ciudad de T., obtuvo la información registral de Actos Personales y Propiedad Inmueble, la que no arrojó embargos ni gravámenes a la persona de su hija ni al bien, por lo que le expresó que «todo estaba en regla».
- d) Que entre otros argumentos, niega la existencia de un acuerdo fraudulento; afirma que se trató de negocios reales de préstamo —con fecha cierta anterior al crédito de la actora— y paga por entrega de bien con efectos cancelatorios, y rechaza, en consecuencia, la demanda.

**4. Escrito de contestación de la demanda presentado por DIGR.** En síntesis, manifiesta:

- a) Que la empresa R S. A., de la que es directora, tuvo dificultades a resultas de la pandemia, pero que siempre consideró que iba a mejorar; que es un hecho externo a la dirección de la empresa la imposibilidad de continuar con el giro ante la solicitud de concurso necesario efectuada por un acreedor, momento hasta el que abonaba a la actora intereses y parte del capital.
- b) Que desconoce el valor y la autoría de la copia del estado patrimonial de octubre de 2021, ya que la fianza prestada a la actora data de 2019.
- c) Que los préstamos efectuados por su madre fueron documentados en vales que se destruyeron al otorgarse la escritura, pero debidamente documentados mediante las transferencias bancarias que relaciona con sus fechas, montos y números de cuenta.
- d) Que al solicitarle su madre la devolución del dinero prestado, ante la imposibilidad de hacerlo, ofreció pagar con el inmueble, haciendo la escritura con el profesional de confianza de su madre, el Esc. DEM.
- e) Que la simple estimación a los efectos notariales para el arancel del valor del inmueble es indiferente para el efecto cancelatorio de la paga.
- f) Que a la fecha de la escritura, la empresa estaba en actividad; que es posterior la solicitud de concurso, y que se trató de un negocio rural con el único objetivo de cancelar la deuda con su madre. Que no existió fraude, ya que tenía otros bienes en propiedad —incluida su vivienda—; que su persona estaba libre de juicios y embargos, según los certificados registrales obtenidos a esa fecha, y que su madre nunca supo de su situación económica ni de la de su empresa.

## Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

El presente informe se realiza en base exclusivamente a los fundamentos doctrinarios y deontológicos, así como a las normas legales y reglamentarias vigentes que rigen la profesión notarial, bases de lo que, en términos generales, constituye el *principio de imparcialidad*. No corresponde expedirse sobre los elementos fácticos, cuya relación solamente se tienen en cuenta para concretar el objeto de la consulta.

### I. PRINCIPIOS DOCTRINARIOS DE LA OBLIGACIÓN DE IMPARCIALIDAD

Como ha expresado en sus múltiples trabajos doctrinarios la Esc. Prof. Julia SIRI GARCÍA, la imparcialidad notarial constituye una obligación propia de toda función pública; es esta la naturaleza de la función que se atribuye al escribano en el sistema de notariado latino. En tal sentido, desde siempre, se ha sostenido que la imparcialidad del notario constituye una garantía del orden contractual, con la finalidad del cumplimiento pacífico del derecho, y una herramienta coadyuvante para la realización de la justicia en el orden social, en tanto propende a asegurar el ejercicio de los derechos de las personas en condiciones de igualdad.

Para destacar solamente dos aportes doctrinarios en lo nacional, nos apoyamos en el Prof. Esc. Rufino LARRAUD, quien definió la *función notarial* como «aquella actividad jurídico-cautelar cometida al escribano que consiste en dirigir imparcialmente a los particulares en la individualización regular de sus derechos subjetivos, para dotarlos de certeza jurídica, conforme a las necesidades del tráfico y de su prueba eventual» (1966: 145); y en el Prof. Esc. Julio R. BARDALLO, que concluyó sus estudios sobre las relaciones jurídicas notariales expresando que el notario «a todos debe servir por igual, con el mismo celo, dedicación y eficacia, en función del supremo principio de la imparcialidad que compromete toda su actuación» (1971: s/p.).

Más cercano en el tiempo, en el XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino (Ciudad de México, octubre de 2004), «La imparcialidad del notario como garantía del orden contractual» fue, justamente, el tema principal. Entre las ponencias del notariado uruguayo, la presentada por el Prof. Esc. Hugo PÉREZ MONTERO fundamentó ampliamente estos conceptos. Allí se citan, además de los referidos autores nacionales, doctrinos internacionales; entre otros, el maestro español GONZÁLEZ PALOMINO, quien sentó las bases de la actual teoría de la seguridad jurídica preventiva —«jurisprudencia cautelar»—, mediante la cual se valora la intervención notarial no solo en la autorización del documento, sino también en la legítima conformación del negocio que se produce, mediante una intervención conciliadora, mediadora y arbitral cuya finalidad es la de «precaer riesgos, incertidumbres y malos resultados jurídicos». Completando estos conceptos teóricos desde una perspectiva práctica, PÉREZ MONTERO (2004: s/p.) afirmó:

Cuando nos referimos a la imparcialidad del notario, no estamos hablando de prescindencia en los intereses en juego, de neutralidad absoluta, de no intervenir, por temor precisamente a que se nos considere parciales, que sería en el fondo la posición más fácil de adoptar. Lo que pretende el sistema del notariado latino es que el notario sea imparcial en el sentido de «justo», de éticamente aceptable, de intervenir en esas condiciones en el juego entre las partes, dejándolo en libertad en la medida en que no haya abuso de una parte sobre la otra, cualquiera sea la circunstancia.

En definitiva, estos principios implican que el escribano, en su actuación, debe asegurar *a las partes* —y también a terceros— que respetará la legalidad, y que los derechos y obligaciones de todos serán tratados con ecuanimidad y justicia, con total independencia de todo interés propio o de otros. En cada uno de los aspectos, y en la integralidad de esas actuaciones, el escribano compromete su responsabilidad; por ello, se entiende que no es escribano *de una parte*, sino *del acto o del negocio* que están realizando los interesados.

El artículo 39 del Reglamento Notarial (RN) prevé que si bien las partes son libres de elegir el profesional actuante, en los actos jurídicos bilaterales, la elección corresponde a la parte a quien se constituye título de dominio o de acreedor; pero esta disposición no bloquea a la otra parte el derecho, si lo considera pertinente, de asesoramiento por profesional de su propia elección. Esta participación de dos profesionales, designados uno por cada parte, que debe entenderse como colaboración en la formación del negocio y —aunque técnicamente no corresponda— como cierta forma de control, es lo que sucede actualmente en la gran mayoría de las situaciones de negocios bilaterales. Pero ello no significa disminución alguna en la responsabilidad del escribano autorizante en cuanto a actuar conforme al ordenamiento jurídico y la legalidad, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y la realización pacífica del derecho. Es oportuno consignar que diversos autores —incluso la jurisprudencia— admiten atenuantes de

esa responsabilidad en tanto no se vea afectado el orden público o las buenas costumbres, en aplicación del régimen general de la responsabilidad, debidamente probada que sea la ausencia de culpa del escribano. Como se puntualizó en su introducción, este informe no profundizará en este aspecto, dado que la consulta no aporta información sobre los hechos del caso.

Siguiendo informes anteriores de esta comisión, lo expuesto significa que el escribano debe actuar conforme al ordenamiento jurídico y la legalidad, siguiendo los principios de moralidad, probidad, rectitud y honradez, con el signo de la buena fe hacia las partes y terceros como sinónimo de verdad y de justicia. Estas obligaciones son, a la vez, valores deontológicos que desarrollamos a continuación.

## II. PRINCIPIOS DEONTOLÓGICOS DE LA IMPARCIALIDAD

LARRAUD (1966) analiza los deberes de los escribanos y los clasifica en función de los distintos sujetos con los que este interactúa en el ejercicio profesional, empezando por los deberes del propio escribano para consigo mismo. Así, en forma ineludible, se refiere a las relaciones del escribano con sus clientes. En lo que atañe específicamente a la consulta, LARRAUD dice, citando a ZEBALLOS: «El deber ético de la verdad alcanza su máxima energía en la profesión notarial. Para el escribano, la verdad es un fin. [...] De este imperativo fundamental deriva un claro deber de lealtad frente al cliente que le confía sus secretos, sus bienes, su tranquilidad moral y material» (1966: 760). A ello agrega también la afirmación de que «el escribano debe situarse por encima de los intereses en juego: está obligado a ser imparcial» (1966: 761).

Más adelante (1983), BARDALLO presenta su *Decálogo del escribano*, que enumera y describe brevemente los principios que deben inspirar la conducta ética de todo escribano. Debemos destacar en este caso los numerales 4.º, 5.º y 6.º, que se transcriben:

- [...]
- 4.º *Imparcialidad*. Debes ser siempre imparcial, guardando equidistancia en la oposición de las pretensiones, ejerciendo, respecto de ellas, el poder equilibrante de lo justo consentido.
  - 5.º *Prudencia*. Debes actuar con el máximo cuidado y despierta atención; analizar, prever y decidir lo adecuado a cada situación, eludiendo todas las circunstancias de riesgo.
  - 6.º *Sagacidad*. Debes saber prevenir prospectivamente las consecuencias posibles de los actos confiados a tu conocimiento, idoneidad y técnica.
- [...]

Estos principios, entre otros, son recogidos sobre el final de esa década (1989) por el VII Congreso Notarial, que aprueba el Código de Ética, el que determina principios generales y normas concretas de deontología notarial. Pensado para convertirse en ley, aún no ha alcanzado ese rango, pero es de aplicación a nivel gremial en nuestra institución, la que nuclea aproximadamente al ochenta por ciento de los escribanos en actividad.

Los deberes que importan a la presente consulta son aquellos que deben observar los escribanos en el ejercicio de su investidura, detallados en la sección I de dicho código. Los principios de *imparcialidad*, *prudencia* y *sagacidad* del decálogo de BARDALLO son reproducidos en los deberes 8, 10 y 11. Entre

los demás que impone se destaca especialmente, por su relación con la presente consulta, la inclusión del deber de *aconsejar*: «Informar a sus clientes de los derechos y obligaciones que contraigan».

Por otro lado, el mismo Código de Ética establece sanciones ante distintas conductas que considera «faltas», las que clasifica en *leves*, *graves* y *muy graves*. Así, considera faltas leves el «cometer error manifiesto al aconsejar al cliente, causándole daño económico» o el «ser imprudente o poco sagaz en el desempeño de las actividades notariales, si la actuación ocasionare daño material o moral», mientras que es grave «actuar con parcialidad manifiesta en el ejercicio de la función notarial».

Mientras no exista ley, las infracciones al Código de Ética son de competencia de nuestra institución, y los asuntos serán analizados por el Tribunal de Ética, órgano de la AEU compuesto por once miembros. Sin embargo, su jurisdicción no alcanza únicamente a los escribanos socios: está previsto que los no socios puedan elegir someterse a ella.

Por último, en tanto la AEU está afiliada a la Unión Internacional del Notariado (UINL), es menester recordar los principios que esta organización consagra. Entre las normas de deontología encontramos enunciados y descriptos los principios de *imparcialidad e independencia*, y de *diligencia y responsabilidad* que atañen a esta consulta. El primero (*imparcialidad e independencia*) insiste en la necesidad de que el notario mantenga «una posición equidistante respecto de los diferentes intereses de las partes y debe buscar una solución equilibrada e inequívoca que tenga como único objetivo preservar la seguridad común de estas» (UINL, 2004). El segundo (*diligencia y responsabilidad*) explicita que el notario debe actuar de manera *adecuada y constructiva* en lo que describe como «informar y aconsejar a las partes acerca de las posibles consecuencias de la prestación requerida [...] elegir la forma jurídica más conforme a la voluntad de las partes [...] asesorar a las partes respecto a las aclaraciones solicitadas, necesarias para asegurarles la conformidad con las decisiones tomadas y la conciencia del valor jurídicamente relevante del acto» (UINL, 2004).

### III. FUENTES LEGALES DE LA OBLIGACIÓN DE IMPARCIALIDAD

La fuente legal de la obligación de imparcialidad, según señala PÉREZ MONTERO (2004), radica en el principio de que «todas las personas son iguales ante la ley», edictado en el artículo 8.º de la Constitución nacional. Sostiene el nombrado autor, conteste con la doctrina ya expuesta, que la función notarial, en tanto función pública —y como todas ellas—, debe prestarse a todos en igualdad de condiciones, garantizando la protección legal de los otorgantes y su libertad de decisión.

Este principio se plasma en la Ley Orgánica Notarial (LON), que en su artículo 16 establece que el escribano, al recibir la investidura, debe prestar juramento de «respetar y cumplir la Constitución y las leyes, y jamás desmerecer de la confianza debida al carácter de esa profesión». A su vez, esa obligación de responder con imparcialidad a la confianza de ambas partes responde a la norma del artículo 1253 del Código Civil, en tanto establece que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes».

La LON y sus normas reglamentarias, así como diversas disposiciones legales en materias específicas, garantizan el cumplimiento de tales preceptos. En primer lugar, las relativas a las incompatibilidades y las inhibiciones. Se trata, en el primer caso, de impedimentos de carácter legal que imposibilitan el ejercicio simultáneo de dos o más funciones, oficios o cargos públicos. Son las situaciones a que se refieren el

artículo 24 de la LON y diversas leyes a las que se remite el artículo 24 del RN, y se justifican en el marco de impedir que el notario se encuentre sujeto a una jurisdicción disciplinaria de subordinación en la que se vea limitado en su imprescindible independencia de todo interés en juego.

En caso de las inhabilitaciones, la limitación abarca solamente la actuación *en determinados casos*, y no implica suspensión en el ejercicio profesional ni desinvestidura. Son las situaciones a que se refieren el referido artículo 24 de la LON, los artículos 122, 125, 171, 178, 200, 208 y 252 de la Constitución y el artículo 25 del RN; resumidamente, circunstancias en las que el escribano pueda verse de alguna manera comprometido o involucrado con el otorgante o con la parte por su vinculación familiar o afectiva, por algún interés moral o económico, o por alguna situación de dependencia económica o jerárquica.

Por otra parte, la LON prevé en su artículo 75 una última garantía expresa y específica, en cuanto hace responsable al escribano «de los daños que les hubiese resultado [a las partes] del mal desempeño de sus funciones». En tal sentido, la valoración de la conducta del escribano abarca no solamente la autorización de documentos perfectos, sino también, e indivisiblemente, las obligaciones de informar, asesorar y actuar diligente y rectamente. El profesional debe reparar no solo a las partes por su responsabilidad contractual, sino, además, a terceros, por las consecuencias dañosas de sus faltas; debe seguir los principios de la responsabilidad extracontractual y apreciarse esa conducta, según las normas del derecho común, ya sea en materia civil o penal.

Finalmente, la ley de relaciones de consumo 17.250 vino a ratificar en forma explícita, al considerar la actividad jurídica en general como un servicio que debe cumplir las obligaciones de todo proveedor para la protección al consumidor, todo ese sistema garantista ya previamente elaborado desde la doctrina, la deontología y la legislación para la profesión notarial, incluso hasta con mayor extensión que dicha ley. Así, por ejemplo, los derechos del consumidor relacionados en el artículo 6.º de dicha norma —libertad de elegir; tratamiento igualitario al contratar; información suficiente, clara y veraz; protección contra los métodos coercitivos o engañosos; las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión; efectiva prevención y resarcimiento de los daños patrimoniales— se encuentran suficientemente resguardados por el régimen de obligaciones incluidas en el principio de imparcialidad aquí desarrollado.

#### **IV. CONCLUSIONES**

Conforme a la doctrina, la deontología y la reglamentación legal de la profesión, el escribano debe actuar con imparcialidad, informando y asesorando a ambas partes, de manera de asegurar que están contratando en conocimiento del alcance de los derechos y obligaciones que contraen y de sus consecuencias jurídicas. De los antecedentes aportados a la consulta no surgen elementos que comprometan la actuación del escribano con relación a los principios enunciados.

Escs. Valeria Porta y Susana Chao  
Redactoras

## **BIBLIOGRAFÍA REFERIDA**

- BARDALLO, Julio R. (1971). *Relaciones jurídicas notariales*. Buenos Aires: Revista del Notariado.
- (1983). *Decálogo del escribano*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- LARRAUD, Rufino (1966). *Curso de derecho notarial. Anotaciones y concordancias en relación al derecho positivo argentino por el Instituto Argentino de Cultura Notarial*. Buenos Aires: Depalma.
- PÉREZ MONTERO, Hugo (2004). «La imparcialidad del notario: garantía del orden contractual». Trabajo presentado al XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino (Ciudad de México, 17 a 22 oct.). Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- UINL (2004). «Principios de deontología notarial». Recurso en línea. Recuperado de: <<https://www.uinl.org/principios-de-deontologia>>.

La Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales aprueba el informe precedente con el voto conforme de los Escs. Mirta Sosa, Daniel Ladner, Carlos del Campo, Valeria Porta y Susana Chao.

Esc. Susana Chao Peña  
Coordinadora alterna

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 17.10.2023, expediente 2832/2023.*