

UNIDAD TEMÁTICA 6: ACTAS Y PODERES.-

Not. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ

ACTAS: Regulación del CCCN. La injerencia de las nuevas tecnologías en la actividad notarial.- Actas de constatación: mensajes de texto, correos electrónicos, aplicaciones de chat, mensajes de audio, páginas web, redes sociales, filmaciones.

Casos. Modelos

PODERES: Generales, especiales, irrevocables, efectos post-mortem. Mandato y representación. Representación voluntaria. Gestión de Negocios. Casos. Modelos

ACTAS DE CONSTATACIÓN.

Regulación legal: arts. 310-312 CCCN. Ley 9020: arts 158-165. Reglamento Notarial: art 93 (espacios en blanco); 110-113

El Código Civil y Comercial introduce como interesante novedad la regulación de las Actas de Constatación notariales. Sin duda se trata de un avance en la materia, la cual hasta entonces estaba circunscripta a las legislaciones notariales locales, de las cuales se ha nutrido la actual normativa de fondo.

Así se encarga de la regulación la Sección 5, del Capítulo 5, Título IV de Hechos y Actos Jurídicos.

Sin perjuicio de ello quedarán totalmente vigentes aquellas reglamentaciones locales que complementen al Nuevo Código Civil y Comercial, como luego veremos en el presente.

Así la ley 9020 en su art. 160 establece:

Podrá ser requerido, asimismo, para comprobar hechos y cosas que presencie, verificar su estado, su existencia y de las personas. En el acta respectiva dejará constancia de las declaraciones y juicios que emitan peritos, profesionales u otros concurrentes sobre la naturaleza, características y consecuencias de los hechos comprobados.

Artículo 161: Podrá también ser asentada en el acta, la verificación del envío de cartas y documentos por correo.

Concepto:

El art. 310 del C. C y C. las define como “los documentos notariales que tienen por objeto la comprobación de hechos.”

La diferenciación queda entonces plasmada, y ya por todos conocida, respecto de las escrituras públicas propiamente dichas las cuales el mismo ordenamiento expresa que contienen uno o más actos jurídicos (art. 299).

Las Actas de Constatación son obviamente también escrituras públicas en su aspecto formal por su ubicación dentro del ámbito protocolar, y a continuación son sometidas a iguales requisitos que las escrituras, con las salvedades que se indican en el art. 311.

Requisitos:

El art. 311 del C. C y C. determina los mismos; de todas formas recordemos que los ordenamientos locales podrán complementarlos exigiendo también otros. El art. se ha nutrido de la ley 404 (art. 83) de CABA. y demás leyes y reglamentos provinciales.

Principio general:

Las actas están sujetas a los requisitos de las escrituras públicas, con las siguientes modificaciones:

Requerimiento:

a. Se debe hacer constar el requerimiento que motiva la intervención del notario y, en su caso, la manifestación del requirente respecto al interés propio o de terceros con que actúa;

Personería:

b. No es necesaria la acreditación de personería ni la del interés de terceros que alega el requirente;

Diligencia:

Identificación de personas:

c. No es necesario que el notario conozca o identifique a las personas con quienes trata a los efectos de realizar las notificaciones, requerimientos y otras diligencias;

Información del requerimiento-Identificación del notario-Debido proceso:

d. Las personas requeridas o notificadas, en la medida en que el objeto de la comprobación así lo permita, deben ser previamente informadas del carácter en que interviene el notario y, en su caso, del derecho a no responder o de contestar; en este último supuesto se deben hacer constar en el documento las manifestaciones que se hagan;

e. El notario puede practicar las diligencias sin la concurrencia del requirente cuando por su objeto no sea necesario;

Unidad del Acto-Confección del Acta:

f. No requieren unidad de acto ni de redacción; pueden extenderse simultáneamente o con posterioridad a los hechos que se narran, pero en el mismo día, y pueden separarse en dos o más partes o diligencias, siguiendo el orden cronológico;

Firma de interesados:

g. pueden autorizarse aun cuando alguno de los interesados rehúse firmar, de lo cual debe dejarse constancia.

Análisis de los requisitos legales.

Principio General: Requisitos de las escrituras públicas:

El Código Civil y Comercial al normativizar las actas de constatación se refiere únicamente a aquellas otorgadas por escritura pública, es decir a las de carácter protocolar. Parece en consecuencia que este tipo de actas de constatación (protocolares) son las únicas admitidas por el nuevo ordenamiento de fondo, sin embargo quedará a criterio judicial continuar permitiendo aquellas constataciones extraprotocolares admitidas por leyes provinciales.

En consecuencia debemos cumplir con los requisitos enumerados en los arts. 301 al 307, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por el art. 311.

Así pues deberán:

- Extenderse en el protocolo notarial (art 299)
- Ser redactadas en idioma nacional, con la salvedad del art 302 para aquellos que no sepan el idioma.

Requerentes que no conocen el idioma nacional:

Requerimiento:

En este caso, de conformidad con lo determinado en el art. 302 el requerimiento deberá efectuarse en base a una minuta firmada por el requirente traducida por traductor público o intérprete (si no hay traductor en el lugar o por la urgencia del caso no se lo pudiere conseguir). Tanto la minuta de requerimiento como la traducción deberán agregarse al protocolo.

Diligencia con personas que no conocen el idioma:

En caso que sea imprescindible la presencia del requirente que no conoce el idioma nacional, el mismo deberá estar asistido por traductor o intérprete. A los efectos de la firma del requirente respecto de la diligencia consideramos que se deberá efectuar la traducción por el traductor y firmada por ambas personas, al igual que el acta.

-Espacios en blanco:

No se deben dejar espacios en blanco, ni utilizar abreviaturas, o iniciales, excepto que estas dos últimas consten en los documentos que se transcriben, se trate de constancias de otros documentos agregados o sean signos o abreviaturas científicas o socialmente admitidas con sentido unívoco.

No se consideran espacios en blanco el existente entre el requerimiento y la diligencia (art 93 RN).

Pueden usarse números, excepto para las cantidades que se entregan en presencia del escribano y otras cantidades o datos que corresponden a elementos esenciales del acto jurídico (art 303).

Otorgantes con discapacidad auditiva:

Conforme art. 304 si nos encontramos ante un requirente con dicha discapacidad, pero que sabe escribir deberán intervenir dos testigos y el requerimiento deberá hacerse en base a una minuta firmada por la persona y agregar la misma al protocolo. Asimismo deberá ser asistida por dos testigos con quienes se comunique de forma que éstos puedan dar cuenta del conocimiento y comprensión del acto del requirente.

¿Qué ocurre ante una persona requerida con dificultades auditivas?:

Si durante la diligencia del acta de constatación nos encontramos ante una persona con dificultades auditivas, creemos necesaria la presencia de dos testigos quienes se puedan comunicar con dicha persona a través del lenguaje de señas y así se pueda dejar constancia que la persona conoce y comprende la diligencia de la cual forma parte.

Contenido:

Conforme art. 305 el requerimiento del Acta deberá contener: Lugar y fecha, y la hora en caso que requirente o notario lo considere conveniente (se recomienda que así sea). Nombre, apellido, fecha de nacimiento, documento de identidad, domicilio real y especial (si lo hubiera), estado civil (no es necesario nombre de cónyuge o ex cónyuge, ni nombre de padres).

Lectura y firma del requerimiento: quedará a criterio del notario separar el requerimiento de la diligencia, y por ende que el requirente firme el primero. Consideramos aconsejable efectuar esta separación a efectos prácticos, incluso para evitar que ante una diligencia que no resultara muy beneficiosa al requirente, éste se

negare a firmar, quedando el acta sin firma alguna, y debiendo el notario colocar la nota pertinente de desistimiento.

Firma y sello del notario luego de la del requirente

Requerimiento o rogación:

Se trata del motivo por el cual se solicita al notario su actuación a efectos de la constatación.

La ley 9020 Artículo 158 determina: Las actas están sujetas a los requisitos de las escrituras públicas con las siguientes modalidades:

1. Se hará constar el requerimiento que motiva la intervención del notario...

A su vez el art 159 determina: El notario documentará en forma de acta los requerimientos e intimaciones de toda persona que lo solicite para su cumplimiento o notificación a quienes indique, a los fines y con el alcance que aquélla le atribuye.

El requirente podrá manifestar su interés propio o de terceros, lo cual no será necesario acreditar.

¿Es obligatorio identificar al requirente conforme art. 306?:

De una lectura superficial del art 311 pareciera que al someterse las actas a los requisitos de las escrituras públicas y no haber modificación al respecto en el art. citado deberíamos identificar al requirente conforme art. 306. (conocimiento o documento idóneo)

Sin embargo podríamos considerar no identificar al requirente con ninguno de esos dos modos, ante urgencia en la constatación de alguien a quien no conozcamos y careciera de documento idóneo. Ejemplos podrían sobrar: accidente en vía pública, urgencia en una notificación con requirente sin DNI, y recordando que si no lo conocemos ya no podremos identificarlo con testigos como anterior Código.

El objeto de un acta no es un negocio jurídico sino hechos, los cuales existirán independientemente de la persona que requiera dejar plasmada su existencia indubitable en un acta.

Los hechos que las actas documentan existen, con independencia que pudiera existir una sustitución de personas.

El requirente debe acreditar un interés legítimo a juicio del notario. No hace falta acreditar la personería del requirente salvo que el notario estime que sea conveniente. La manifestación del requirente es suficiente. En el requerimiento se hará constar el

motivo de la intervención del notario en forma circunstanciada y precisa a fin de determinar su actividad en la diligencia. El acta debe ser autosuficiente.

Diligencia:

En el mismo documento o en otro posterior, sea en el mismo día o en otra fecha, todo depende del requerimiento efectuado; el notario deberá dejar constancia de la diligencia: fecha, lugar, hora, domicilio preciso, si asistió sólo o en compañía del requirente y/o de otras personas (abogados, peritos, testigos, etc).

Identificación del notario como tal:

Si la naturaleza de la diligencia lo requiere el notario deberá identificarse como tal ante personas requeridas o notificadas, informándoles del motivo de su presencia (requerimiento) y del derecho a contestar o guardar silencio; y en caso que hicieran manifestaciones deberá el notario volcarlas en el acto, más allá que luego esas personas se rehúsen a firmar, de lo cual deberá dejar constancia.

Identificación del notario según contenido:

Si el acta se trata de constatar dichos de personas, siempre debe el notario identificarse, ya que así permite a la o a las personas expresar lo que piensan o callar frente a su presencia. Deberemos comunicarle que le asiste dicho derecho (conf art. 311 inc d). Este requisito tiene jerarquía constitucional, de modo que en caso de ser violado caería la validez del acta.

Si se trata en cambio de acta de comprobación de meros hechos, o estados materiales de cosas; sean los primeros humanos o de otra naturaleza, fortuitos o no, en los que puede no haber requerido alguno ante quien identificarse, como sería por ejemplo la comprobación de grietas, humedad, rotura de caños, ruidos molestos, etcétera, no será menester identificación del notario

Asimismo en actas de notificación será menester identificación del notario ante la persona que recibe la misma.

Obviamente deberá estarse a cada situación particular para dirimir si era indispensable y de la esencia del acta la previa identificación o no del notario.

Contenido de la diligencia:

El notario deberá narrar con exactitud los hechos, declaraciones de requirente, requeridos y demás personas que se encuentren en el acto de la diligencia. Así

dejaremos constancia de por quién fuimos atendidos, quiénes estaban presentes en el lugar, cumplimiento del requerimiento o imposibilidad total o parcial de ello.

Insiste el maestro Etchegaray en la necesidad que el requirente cuente con un adecuado **patrocinio letrado** en las actas, a los efectos de que el requirente tenga una clara noción del fin perseguido con la comprobación pedida y la posterior utilización de la diligencia. Asimismo, considera la necesidad de estudiar anticipadamente el valor procesar del acta notarial, pues la finalidad de las actas es constituir prueba prejudicial. Por tal motivo sería necesario conocer la estrategia del letrado del requirente.

Tipos de diligencias:¹

- 1) Acto: se trata de la actividad del notario que se traslada a cumplir el acto instado por el requirente
- 2) Documento: se trata del relato documental de la diligencia.
- 3) Interna: cuando la actividad de constatación se efectúa en la misma notaría.
- 4) Externa: cuando la misma exige traslado del notario fuera de sus oficinas
- 5) Endógena: tipo de diligencia que se da cuando en un mismo documento notarial, aún con textos separados, se da cumplimiento a lo solicitado por requirente
- 6) Exógena: la diligencia se cumple en otro documento notarial, independiente del requerimiento. Por ej en un día distinto.

Recomendaciones de redacción de diligencias:

- a) Si la diligencia se suspende debe leerse al requerido, notificado y requirente y ser firmada por quienes lo deseen y por notario.
- b) Si luego debe continuarse la diligencia podrá hacerse ya en otro documento notarial, siempre haciendo mención al requerimiento que lo motiva; excepto que el notario deba autorizar otros documentos protocolares.
- c) Si las diligencias forman parte de un proceso en el cual no hubo más interrupción que los sucesivos traslados del notario, si hay unidad del contexto deberá plasmarse todo en el mismo documento.
- d) La narración podrá hacerse en forma coetánea o posteriormente.
- e) Si se lo hace luego se deberá cuidar de expresiones como “leo al señor ** (requerido o notificado) quien se niega a firmar”. Y suplantarlas por “invitado

¹ Pelosi. Las actas en el anteproyecto de ley notarial argentina. Anales del Notariado T III, p 159

el señor ** a concurrir a mis oficinas a firmar la presente, el mismo se negó a hacerlo”. Por ello importante narrar en tiempo pasado si el acta se redacta ya en oficina del notario.

Identificación de las personas requeridas:

Si bien el art. 311 en su inciso c) nos dice que no es necesario que el notario identifique a las personas requeridas o notificadas o aquellas que se encuentren en el acto de la diligencia, puede darse el supuesto en que por el motivo del acta sea imprescindible proceder a la identificación. Luego veremos casos especiales al respecto.

Sin embargo obviamente el notario no podrá obligar de ninguna manera a las personas requeridas a identificarse exhibiendo su DNI.

Sabemos que el art. 306 del Cod. Civ. y Com. nos da dos formas de identificar a las personas en las escrituras públicas: exhibición de documento de identidad idóneo o conocimiento del notario.

En caso de no conocer a personas requeridas, podremos solicitarle el correspondiente documento de identidad, no estando obligadas a hacerlo.

Ahora si lo hicieren nada impide que el notario en caso de no contarse en el lugar con una maquina para poder efectuar una copia del mismo, pueda obtener una reproducción fotográfica con su teléfono móvil y luego en su notaría proceda a imprimir y agregar al protocolo la misma (art 306 inc. A)

Esto consideramos totalmente factible, ya que el inc a) del art. 306 nos dice que el notario justificará identidad “a) por exhibición que se haga al escribano del documento idóneo, en este caso se debe individualizar el documento y agregar al protocolo reproducción certificada ²de sus partes pertinentes”.

Nada impide que testigos conocidos por el notario o identificados con su documento idóneo aseveren la identidad de personas requeridas, lo cual queda al criterio del profesional atento la diligencia encomendada.

Firma de personas requeridas o notificadas:

² El Cod. Civ. y Com. no determina una forma de efectuar la reproducción, con lo cual podremos utilizar todas aquellas que la tecnología nos permita y que el notario en forma personal pueda llevar a cabo en forma personal o a través de colaboradores de su confianza.

El inc. g) del art. 311 nos dice que no es obligatoria la firma de personas requeridas o notificadas. Sin embargo, si el tipo de diligencia lo permite deberemos manifestar a los requeridos de su derecho a firmar o negarse, de lo cual habrá que dejar constancia. Conocemos que podemos redactar la diligencia en el mismo acto de diligencia en forma manuscrita, con impresoras portátiles, máquina de escribir. Si este es el caso y la persona requerida se negase a firmar debemos dejar constancia de ello.

El art. 158 ley 9020 establece:

2. Las personas requeridas o notificadas serán previamente informadas del carácter en que interviene el autorizante y en su caso, del derecho a contestar.
3. Podrán autorizarse aunque alguno de los requeridos rehúse firmar, de los que se dejará constancia.

Innecesaridad de Unidad de Acto ni redacción: (inc f)

Podremos redactar el requerimiento y diligencia por separado. Respecto de la diligencia podremos hacerlo en el mismo momento que ocurre o posteriormente, pero siempre en el mismo día. Asimismo las diligencias podrán separarse siguiendo orden cronológico. Incluso podrán ir siendo firmadas por distintas personas requeridas que hayan intervenido en cada una de las mismas.

Si la diligencia se prolonga hasta pasadas las 0 hs del día siguiente se deberá cerrar el acta en el día en inicial y continuar la diligencia en cabeza de escritura remitiéndose el requerimiento formulado con anterioridad.

Si son necesarias varias diligencias, por ejemplo, por ausencia del requerido, puede el notario concurrir cuantas veces sea necesario hasta lograr la formalización de la constatación, si son en el mismo día podrá documentarse en la misma acta, pero si debe concurrir en días distintos deberá realizar tantas escrituras-actas como diligencias sean necesarias.

Reglamento Notarial: Procedimiento: Art. 110:

I.-Las actas pueden extenderse coetáneamente o con posterioridad a los hechos que se narran y separándolas en dos o más partes o diligencias, siguiendo el orden cronológico.

Valor probatorio de las Actas:

Sabemos que en la mayoría de los casos las actas son requeridas a efectos de acreditar un hecho para ser utilizadas ante un actual o futuro proceso extrajudicial o judicial. Así entonces el art 302 en rasgos generales determina el valor probatorio de las mismas: El valor probatorio de las actas se circunscribe a los hechos que han ocurrido en presencia del notario, existencia y estado de las cosas.

En cuanto a las personas, se circunscribe a su identificación si existe, y debe dejarse constancia de las declaraciones y juicios que emiten. Las declaraciones deben referirse como mero hecho y no como contenido negocial.

Contenido Negocial:

En caso que durante la diligencia existiesen personas que solicitaren se dejase constancia de un acto con contenido negocial a llevarse a cabo en ese mismo momento, el notario deberá cuidar de arbitrar los medios para la identificación de los otorgantes conforme art. 306 Cod. Civ. y Com, así como demás requisitos de escrituras públicas propiamente dichas, aplicando la normativa a cada caso, pudiéndose negar a llevar a cabo diligencia en caso de no contar con los elementos indispensables para el acto jurídico.

En caso de intervenir representantes deberá acreditar la misma con la documentación habilitante (art 307)

Así por ejemplo si ante la diligencia el requerido y requirente llegan a un acuerdo de voluntades por el cual el primero reconoce una deuda y se obliga a abonarla determinado día, o incluso ante notario lo realiza. Ahí ya estamos ante un acto jurídico respecto del cual el notario deberá acreditar las identidades de las personas si ellas solicitan sea instrumentado en la misma acta.

Competencia territorial en las Actas de Constatación:

Principio general: el notario podrá llevar a cabo su función en el ámbito territorial asignado por la ley.

Así en Prov. de Bs. As será en los límites del distrito al que pertenece el registro notarial (art 130 ley 9020). Sin embargo la misma norma determina importantes excepciones:

Extensión de competencia:

1. Practicar notificaciones relacionadas con documentos pasados ante su Registro (competencia en toda la Provincia de Buenos Aires).

2. Fuera solicitada su intervención en la sede de su Registro para actuar en protestos y otras actas a fin de cumplir el objeto de requerimiento, hubieren de efectuar diligencias no sólo en el distrito de su competencia sino también en otros: así podrá darse el caso que un acta comenzada en el distrito de competencia del notario deba continuar en otros limítrofes. Incluso aquellas diligencias que debieran finalizar en el distrito de competencia del notario pero iniciarse en otros. En ambos casos siempre dentro de la Prov. De Bs. As.

3. Se tratare de escrituraciones de planes sociales y no existiere sede o representación de la entidad interviniente en el distrito en el que se ubique el inmueble objeto del acto; caso en que serán competentes los notarios de ese distrito para actuar en el más próximo, en el que los hubiere o en la capital de la Provincia de acuerdo con el artículo 189.

4. Se tratare de escrituras a las que conforme a la ley debe comparecer la autoridad judicial, caso en que serán competentes los notarios cuyos registros tuvieren sede en el Departamento Judicial respectivo.

5. Hubiere imposibilidad de intervenir los notarios de un distrito por impedimentos físicos, legales o éticos debidamente acreditados o se careciere de servicio notarial por vacancia o falta de registro, casos en que serán competentes los notarios que tuvieren sede en distritos limítrofes.

III.- En los casos previstos en los incisos 1) y 2) del párrafo anterior, la competencia territorial es extensible a cualquier distrito notarial de la Provincia en tanto se den tales supuestos.

RN: Prórroga en actuaciones judiciales

Artículo 88: Están comprendidos en la extensión de competencia dispuesta por el artículo 130, inciso II, apartado 4, aquellos supuestos en que el notario efectúe inventarios, constataciones u otras actividades fedantes para los que fuera designado, en el marco de un proceso judicial.

Prórroga por falta de registro, registros vacantes o por impedimentos

Artículo 89 RN: I.-A los efectos de lo dispuesto en el artículo 130, inciso II, apartado 5 de la Ley, el Colegio mantendrá una nómina actualizada que publicará no menos de una vez por año en su Boletín respecto de Distritos Notariales sin registro, o con registros notariales vacantes sin suplentes ni interinos. Esta información se

complementará con la nómina de los registros de los distritos notariales limítrofes cuyos notarios podrán prorrogar su competencia territorial en los casos señalados.

II.- En los supuestos de existir alguno de los impedimentos a que se refiere el párrafo anterior, deberá dejarse constancia debidamente acreditada en el instrumento del motivo por el cual se ha operado la extensión de la jurisdicción.

Notificaciones de Actos protocolares:

Artículo 111: Las notificaciones del contenido total o parcial de un acto protocolar podrán practicarse mediante uno de los siguientes procedimientos:

I.-Por nota puesta al pie de la escritura o acta, autorizada por el notario con firma entera. Si no lleva lugar ni fecha, se entenderá que la notificación ha sido efectuada en el mismo lugar y fecha de la escritura o acta.

II.-Por nota puesta al pie de la copia de la escritura o acta, siendo de aplicación en lo demás lo prescripto en el inciso anterior.

III.-Por acta protocolar con los requisitos exigidos para esta clase de documentos.

Tipos de Actas en base a su contenido:

Son innumerables los motivos por los cuales se nos requiere nuestra intervención para formalizar un Acta de Constatación.

En las últimas décadas las nuevas tecnologías han incrementado este ámbito y por ende debemos estar capacitados en la prestación de un servicio notarial a la altura de las mismas.

Si bien el notario no es un perito en la materia informática, será necesario conocer los conceptos básicos y aquellos puntos en los cuales luego un perito pueda extraer del acta información técnica para obtener mayor información del acta de constatación

Vemos a continuación casos concretos de Actas en base a distintos contenidos de las diligencias.

Actas de constatación de contenido de páginas web

Una página web transmite en imágenes y sonido un idioma específico, de difícil entendimiento.

No debemos olvidar que **el hecho de documentar notarialmente un suceso** que curre en Internet no lo convierte en verídico, pero sí tiene unas consecuencias directas e indirectas que deben ser tuteladas.

El **notario no es un perito informático** y no tenemos acceso en forma institucional a un software ni hardware seguro propio que permita practicar nosotros mismos prueba forense informática, pese a que sí existen soluciones muy interesantes de terceros que sí proporcionan validez forense informática.

En este aspecto consideramos que será de suma importancia la participación en el acta de constatación de contenido web de personas idóneas en la materia como peritos informáticos que coadyuven con la actividad notarial, ya que muchas veces la simple impresión de capturas de pantalla no serán suficiente para la prueba de determinados hechos y/o contenidos web.

A **mayor conocimiento, mayor especialidad tendrá el acta** y más se adaptará a lo que el interesado quiere constatar. Actualmente muchos notarios tienen unos conocimientos suficientes para hacer con garantías estas actas.

Veamos los pasos a llevar a cabo a los fines de constatar contenido de página web. Es recomendable que el notario acceda a la página que se desee constatar desde su propio ordenador, a fin de evitar posibles fraudes con páginas clonadas:

- 1) Dejar constancia de si el ordenador utilizado es el propio del notario o del requirente.
- 2) Detallar en forma minuciosa todos los pasos hasta llegar a la página web a constatar:

-Programa utilizado (internet explorer, google Chrome, etc)

-Dirección web completa en la cual se ingresa.

-Importante: Dejar constancia con la impresión de la pantalla respectiva del Código Fuente de la página web; ya que esto podrá permitir a un perito informático ubicar dirección IP y posiblemente a la justicia determinar el autor de la página web.

¿Cómo obtener el código fuente de la página?

Es muy sencillo: Ingresar a página web Luego: teclear Ctrl+U. Se abrirá otra pantalla la cual contiene el código fuente y habrá que imprimir.

ACTA DE CONSTATAACION: **. ESCRITURA NUMERO - En la Ciudad y partido de *, Provincia de Buenos Aires, a * de * de dos mil *, ante mí, *, notario titular del Registro *, comparece la persona que se identifica y expresa sus datos personales como se indican a continuación: ******, Documento Nacional de Identidad, soltero, nacido el * de * de 19*, argentino, vecino

de esta ciudad, capaz, y de mi conocimiento, quien expresa que interviene por sus propios derechos y requiere la actuación del autorizante a los efectos de solicitar la constatación del contenido de la página web www.***.com, recibida por vía de la internet, a fin de acreditar el contenido de la misma que considera ofensivo para su buen nombre y honor, y proceda a efectuar constatar la concordancia entre capturas e impresiones de pantallas que según requirente acreditan lo mencionado y que expresa ha realizado antes de este acto, de las cuales me hace entrega en este acto de dos (2) hojas impresas, que agrego en cabeza de la presente, y procedo a numerar de la uno (1) a la dos (2). ACEPTO el requerimiento. Acto seguido desde mi ordenador personal: Procedo a abrir el navegador web google chrome, desde donde tecleo la siguiente dirección de página web: “[www. ***.com](http://www.***.com), luego pulso la tecla “enter”. A los efectos de conocer el código fuente de la página web citada tecle “Ctrl+U”, y se despliega el mismo, el cual procedo a imprimir en dos copias, agregando una a la presente. Acto seguido constato que las dos capturas de pantalla que el requirente expresa ha realizado y me ha entregado en dos copias de cada una concuerdan con lo observado en pantalla. No siendo para más, se da por finalizada la diligencia. Agrego a la presente copias certificadas por mí de las impresiones de capturas de pantallas indicadas y del código fuente de la página web mencionada; y respecto de las otras copias de dicha documentación entregaré al requirente conjuntamente con el correspondiente testimonio. **Leo** esta escritura al requirente, quien la firma de conformidad, ante mí, doy fe.-

Actas de constatación mensajes de texto o de aplicaciones de chat:

Ante este requerimiento será importante individualizar el teléfono, su número de línea, empresa y número de serie, es importante dejar constancia del número IMEI, (del inglés International Mobile Station Equipment Identity, o sea Identidad Internacional de Equipo Móvil), recordemos que en las escrituras rige el idioma nacional

Respecto del número de teléfono del requirente será simple constatarlo efectuando el mismo notario una llamada al mismo en el momento del acta y dejando constancia de ello.

El **IMEI** es el código único que cada móvil recibe en el momento en el que sale de la fábrica, y has de saber que tiene una extensión de 15 dígitos. NO hay en el mundo dos móviles con el mismo código, y se trata de la forma más exacta que existe de identificar un dispositivo electrónico

Se obtiene presionando ***#06#** , y es importante dejar constancia del mismo en el acta, así como de la hora en que se ingresa a la memoria del mismo. También puede ser que el requirente tenga ya impresos los mensajes y nos los proporcione con lo cual podremos constatar si la impresión se corresponde con lo observado en la pantalla del teléfono.

Dejaremos constancia de los pasos que hemos realizado para ingresar a los mensajes, y será necesaria la transcripción de los mismos.

ACTA DE CONSTATACION: ***. En la ciudad y partido de *... COMPARECE **y dice que en su teléfono celular, cuyo servicio le presta Movicom y el número es ***, ha recibido un mensaje de texto proveniente del número telefónico ###, que considera es una amenaza, que se encuentra en la memoria de su teléfono y me requiere a efectos de comprobar la existencia del mismo y transcriba su contenido. ACEPTO el requerimiento. Acto seguido, siendo la hora diez, me exhibe su teléfono celular Nokia, modelo 1100, número ***, lo cual compruebo efectuando una llamada desde mi propio móvil, acto seguido, obtengo el número de “IMEI, (International Mobile Station Equipment Identity, o sea Identidad Internacional de Equipo Móvil) presionando ***#06#** , el cual es #####. Acto seguido el requirente ingresa presionando en su pantalla “Mensajes” y ahí selecciona un mensaje recibido del teléfono ###, de fecha .., a la hora y al acceder al texto aparece escrito lo siguiente: "*****". No siendo para más, a las diez y quince leo al requirente quien firma de conformidad, ante mí, doy fe.

Actas de constatación de correos electrónicos

También es usual en nuestros días que se nos solicite la constatación de correos electrónicos, en general recibidos.

Debemos recordar que se reconoce la protección constitucional del correo electrónico, con lo cual habrá que tener sumo cuidado con la constatación que se nos pide. Así entonces solamente podremos constatar correo enviado o recibido por quien fuere el titular de la cuenta de correo electrónico. Aquí se nos abre un importante

interrogante ya que para nosotros será de imposible cumplimiento comprobar si la persona requirente en verdad el usuario titular de la cuenta.

No podremos en consecuencia constatar correos electrónicos cuando el requirente afirme la cuenta pertenece a una tercera persona, por más que manifieste tener autorización para ingresar a la misma proporcionando la clave necesaria.

Recordemos que la ley n° 26388, que modifica varios artículos del Código Penal, tipifica como delictiva la conducta de abrir, acceder, apoderarse, suprimir o desviar indebidamente a una comunicación electrónica que no le esté dirigida.

Entonces no olvidar que el correo electrónico, como tal, goza de la misma garantía de inviolabilidad que la correspondencia epistolar.³

Todo correo electrónico es recibido y enviado a través de una cuenta o casilla electrónica ubicada en un servidor de correo electrónico (Hotmail, Yahoo, cuentas de páginas web, etc).

“Una dirección de correo electrónico se configura en base a tres elementos centrales. En primer lugar, el “nombre de usuario” de una persona u organización (a la izquierda del signo “@”, el cual significa “en”) y, en segundo lugar, la dirección del computador central en la cual se encuentra ubicada la cuenta de correo electrónico (a la derecha del signo “@”).”⁴

Asimismo se utilizan programas de envío y recepción de correos como el Outlook o similares.

Será conveniente ingresar desde el propio ordenador del notario en caso de ser posible, así como efectuar impresión de los correos en dos copias, agregando una de ellas al protocolo.

Deberemos consignar con exactitud todos los pasos que van realizándose para ingresar a la casilla de correo del requirente.

Podremos efectuar una transcripción o no, según la extensión del correo. A tal efecto es importante hacerlo desde la cabecera del correo que contiene:

- Nombre y dirección del usuario que envía el mensaje;
- Nombre y dirección del destinatario;
- Nombre y dirección del destinatario de la copia del mensaje (CC); fecha (y hora, en ocasiones) del mensaje; tema o asunto del mensaje.

³ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional de Capital Federal. Sala IV. Autos “Lanata, Jorge”. La Ley 1999 C 458.

⁴ Revista Notarial 959. Alvarez Guillermo. “Las nuevas tecnologías”

Será de suma importancia para la labor de peritos informáticos imprimir el código fuente de los correos; ya que en base al mismo podría probarse la autoría de los mismos.

¿Cómo obtener el código fuente?

Outlook Express

Para ver el código fuente HTML de los mensajes creados o recibidos por Outlook Express, siga estos pasos:

Haga clic en el mensaje cuyo código fuente desee ver y, en el menú Archivo, haga clic en Propiedades.

En la ficha Detalles, haga clic en Código del mensaje.

Mail (Mac OS X)

Para ver el código fuente HTML de los mensajes creados o recibidos por Mail, siga estos pasos:

Seleccione el mensaje cuyo código fuente desee ver y, vaya al menú superior Visualización / Mensaje y seleccione Fuente sin formato o use el acceso directo Alt + Comando + U.

Microsoft Outlook 2003 / 2007 o superiores

Para ver la cabecera de un mensaje creado o recibido por Microsoft Outlook, siga estos pasos:

Haga clic con el botón derecho sobre el mensaje cuya cabecera desee ver y, en el menú seleccione Opciones.

En la nueva ventana Opciones de mensaje puede ver la información de la cabecera del mensaje en el campo Encabezados de internet.

Consideraciones importantes:

El notario sólo constata la existencia del correo electrónico en determinada casilla o cuenta de correo e ingresando en determinado ordenador.

No puede dar fe ni de la veracidad del remitente, ni del autor, ni otros destinatarios; ni de fechas, horas, contenido.

Tampoco puede dar fe de la legitimidad o ilegitimidad de la obtención del correo por parte del requirente, en cuya computadora o webmail se encuentra. Sin embargo en este punto, recordamos que deberemos negarnos a prestar el servicio cuando el requirente manifieste que la cuenta o casilla de correo pertenece a otra persona. El

hecho cumplido por el oficial público o acaecido en su presencia es la existencia del mail, no su procedencia o destino.

Si el correo electrónico estuviera firmado digitalmente, deberá dejarse constancia de ello, así como los datos del certificado digital enviado con el correo.

ACTA DE CONSTATACION:Interviene por sí y dice Y DICE: Que ha recibido del remitente ***@****.com un correo electrónico en su cuenta de correo &&&&***@hotmail.com de cuyo existencia y contenido me solicita dejar constancia en acta notarial, y que expresa ha impreso en una hoja que en dos copias de la misma me hace entrega en este acto. ACEPTO el requerimiento, y acto seguido utilizando mi ordenador personal el requirente procede a ingresar al servicio Hotmail, acto seguido ingresa su usuario &&&&***@hotmail.com y contraseña. Acto seguido ingresa al correo que dice como remitente **** de fecha ** y hora 11, y al posicionar el cursor sobre el mismo ingresa al mismo. Constato que tanto el encabezado como el contenido del correo electrónico concuerdan con la hoja impresa que me ha proporcionado el requirente y que en copia certificada por mí agrego a la presente. Acto seguido con el cursor sobre el encabezado del mensaje se procede con el mouse a presionar el botón derecho del y se procede a “Ver código Fuente”, el cual se imprime en dos copias agregando una a a la presente. No siendo para más, a la hora quine se da por terminada diligencia. Leo al requirente quien firma de conformidad, doy fe.

Actas de constatación de videgrabaciones:

También es muy común que se nos solicite constatar videgrabaciones; en la mayoría de los casos obtenidas por cámaras de seguridad.

No se podrá constatar veracidad de imágenes que no fueron tomadas en presencia del notario. Así pues el notario debería encontrarse en el mismo instante que son tomadas las imágenes por las cámaras y de las grabaciones ir dejando constancia de lo que se observa y asegurarse que los archivos de video obtenidos y grabados en medios físicos (CD DVD) se corresponden con la realidad que había observado.

Todo ello es una tarea por demás complicada y riesgosa; ya que seguramente las videgrabaciones querrán utilizarse en un proceso judicial, al cual es muy posible que el profesional sea citado a “ratificar” el acta de constatación.

Además toda grabación de video puede ser manipulada por innumerables programas de computación, lo cual hace riesgosa la tarea del notario.

Así en caso que se nos solicite realizar una filmación durante la constatación será necesario cuidar de arbitrar los medios para que sea el mismo notario o personal de su confianza quien la efectúe para así cuidar que no pueda haber “edición” del video.

Luego proceder a descargar lo grabado en el medio (CD, DVD) mediante software de grabación que no permita edición en el mismo CD/DVD.

Otro es el caso que se nos presenten grabaciones para ser insertadas en un acta como medida de resguardo de prueba. En este supuesto nuestra actividad sólo podrá circunscribirse a solicitar dos copias idénticas del medio que contiene las filmaciones (CD, DVD), agregando una copia, siendo recomendable que el sobre que la contiene sea lacrado y firmado por el notario, tanto respecto de la copia agregada al acta como aquella que vaya a entregarse con el testimonio. **No podremos acreditar veracidad de imágenes, por más que observemos que se corresponden con espacios físicos que hayamos visitado en el momento del acta e incluso con imágenes de personas que sean de nuestro conocimiento; ya que no hemos estado presentes al momento de la grabación.**

ACTA DE CONSTATAACION.....

Que a efectos de incorporación distintos medios de prueba a causas judiciales en trámite, ME REQUIERE para que en el día de la fecha constate autenticidad de copias de distintos discos compactos (CD) que manifiesta contienen filmaciones tomadas por cámaras colocadas en el sector surtidores de combustible de la estación de servicio mencionada en diversas fechas. Todo ello a los fines de constatar la autenticidad de copias de toda la documentación, ACEPTO el requerimiento, que leo al requirente, quien la firma de conformidad, ante mí, doy fe.-

Siendo la hora quince se constituye en mis oficinas el requirente. Procede a instalar y conectar un módulo de grabación de video digital (DVR) de cámaras de seguridad, que manifiesta se encontraba instalado en la Estación de Servicio YPF citada, que

observo es marca “Saiwa-Ku” modelo KIT 50E32, y lo conecta ante mí a un monitor. Acto seguido me hace entrega de tres discos compactos (CD) que manifiesta contienen grabaciones del sistema de cámaras de la estación de servicio mencionada del sector surtidores de combustible y que dice fueron tomadas con fecha ***; expresando que son copias idénticas entre sí. Acto seguido procedo a observar las filmaciones contenidas en dichas copias, habiendo constatado que las mismas son idénticas entre sí. Simultáneamente se observa una filmación en el monitor del sistema de grabación de video digital (DVR) de cámaras de seguridad, que requirente manifiesta se encontraba instalado en la Estación de Servicio YPF citada, que observo es marca “Saiwa-Ku” modelo KIT 50E32, y que expresa es de donde se han obtenido las copias de los discos compactos. Constató que la filmación contenida en los tres discos compactos se corresponde entre sí y con lo observado en el monitor mencionado.....

Acta de constatación de fotografías:

Pueden darse dos casos distintos. Por un lado que el requirente nos solicite constatar la veracidad de fotografías ya obtenidas por él o un tercero que nos proporciona impresas.

Otro caso es aquél en que el requirente nos solicita que durante un acta de constatación obtengamos fotografías dejando constancia de su veracidad.

El primer caso no es el más recomendable, sin embargo en dicho supuesto solicitaremos dos copias de cada una de las fotografías. No podremos asegurar veracidad de fotografías respecto de identidad de personas si no hemos estado en el momento en que fueron tomadas.

Si hemos tomado fotografías durante un acta, guardaremos cuidado en efectuar nosotros o personas de nuestra confianza todo el proceso hasta llegar a la impresión, recomendando dos copias de cada una, agregando una de ellas al protocolo, y la otra entregaremos conjuntamente con testimonio.

Actas con contenido laboral:

Se plantean distintas modalidades. Entre las más comunes:

-Notificación de despidos:

Muchas veces los letrados de empleadores nos solicitan este tipo de acta para asegurar la notificación de un despido. A tal efecto se nos requerirá constituírnos en el lugar de trabajo o en domicilio del empleado a tal fin. Sería recomendable que la carta documento o notificación por escrito se nos entregare y agreguemos una copia al protocolo y luego dejar constancia de su entrega a la persona del empleado o quien se encontrare en el domicilio.

Si bien no es imprescindible, será de suma importancia se identifique a quien recibe la notificación, en alguna de las formas del art. 306 o incluso con testigos.

ESCRITURA NUMERO *. ACTA DE CONSTATAACION: *. En la ciudad y partido de *, provincia de Buenos Aires, República Argentina, a veintidós de febrero de dos mil diecisiete; ante mí, *, notario titular del Registro número * este distrito, COMPARECE ... Y ME REQUIERE para que en el día de la fecha a la hora catorce me constituya en el Barrio Cerrado **, sito en calle * número 400 de esta ciudad y partido a fines de constatar la notificación de despido laboral que se le realizará al empleado de dicho Consorcio, el señor * DNI *, mediante la entrega que le efectuará la señora * de una Carta Documento “OCA” número * que en original exhibe y en copia certificada por mí agrego a la presente, en virtud que expresa la misma fue devuelta por el mencionado Correo. ACEPTO el requerimiento, que leo a la señora *, quien la firma ante mí, doy fe.

Siendo la hora * me constituí en el Barrio Cerrado **, calle + de esta ciudad y partido, donde en el sector de administración se encontraba la requirente y una persona de género masculino ante quien me identifiqué como notario exhibiendo mi credencial y le indiqué el motivo de mi presencia y su derecho a contestar o negarse a hacerlo. Consultado por su nombre y apellido manifestó llamarse **, poseer DNI **, el cual ante mi requerimiento me fue exhibido y en copia certificada por mí agrego a la presente. Acto seguido la requirente le hizo entrega de la Carta Documento Oca número *** por ante mí. No siendo para más se dio por terminada diligencia. Invité al señor ** a concurrir a mis oficinas a firmar la presente, expresando que no lo haría. Leo a la requirente, quien la firma de conformidad, ante mí, doy fe.-

-Constatación de supuestos incumplimientos o injurias laborales.

Distinto es el caso de cuando se nos requiere constatar incumplimientos o injurias laborales y/o declaraciones por las cuales el empleado reconozca las mismas.

Respecto por ejemplo de la supuesta “confesión” de un trabajador ante el notario de haber incurrido en injuria laboral, la jurisprudencia determinó ante un acta en la cual el empleado manifestó ante el notario que era veraz una injuria laboral por la cual se lo despedía con causa, se dictaminó: “El acta notarial no identifica debidamente al trabajador y carece de certeza la confesión extrajudicial.”

Desde ese punto de vista los Jueces de Cámara añadieron que “el acta notarial otorgada por Escritura Pública N°... el **14/10/2008, no constituye prueba eficaz para demostrar la confesión del actor**(empleado) de los hechos imputados como causa del despido, teniendo en cuenta además que **la Escribana no justifica debidamente la identidad del actor** (*conf. art. 1002 del C. Civil*) – omisión que obsta al alcance otorgado por el Juez de Primera Instancia al citado instrumento -, pues estamos en presencia de un acta notarial donde **la cabal constatación de la identidad del requerido es fundamental** para dilucidar la certeza de un acto (confesión extrajudicial), cuya existencia y alcance **compromete** la garantía constitucional de **defensa en juicio** de aquél “.

El Sr Juez votante en primer término remarcó que ” aunque **se considerara acreditada la notificación oportuna de las causas de despido al actor a través del acta notarial** precitada, la demandada **no demostró** cabalmente las mismas (*conf. arts. 377 C.P.C.C.N. y Art. 155 L.O.*)” tras lo cual añadió que”... las constancias efectuadas por la escribana tampoco podrían ser consideradas pruebas de una **supuesta confesión** del actor, **pues la notaria NO DEJÓ EXPRESA CONSTANCIA de que el requerido había sido previamente informado de su derecho a no responder o a contestar”**. Expte. 28929/09 – SD 74279 – ” Paredes, José María c/ Cañuelas Gas S.A. s/ Despido”- CNTRAB – SALA V- 13/07/2012.

En relación a la supuesta constatación de accionar de un trabajador que configuraría incumplimientos al contrato de trabajo, la jurisprudencia determinó: “Debe declararse nula el acta de constatación efectuada por un escribano a instancia de requerimiento por el querellante -arts. 166, 167 inc 2 y concs. CPPN - a fin de constatar el registro de los gabinetes personales metálicos (lockers) asignados a sus empleadas y la exhibición de las comunicaciones capturadas del sistema de correo interno "intranet", toda vez que dicho accionar constituye una invasión a la privacidad, y tal invasión sólo se encuentra justificada si media una orden jurisdiccional debidamente fundada. Autos: “Callejas, Marta Haydeé s/ Nulidad”

INTERLOCUTORIO.CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO
CRIMINAL Y CORRECCIONAL. , 18/5/2005

Actas art. 241 LCT:

Asimismo recordemos que las actas del art 241 de la Ley de Contratos de Trabajo de extinción laboral NO son Actas de Constatación, sino verdaderos actos jurídicos en los cuales deberemos cumplir los requisitos de las escrituras públicas propiamente dichas conforme ley de fondo, ley 9020 y Reglamento Notarial.

Así deberemos cumplir con los requisitos de cualquier escritura propiamente dicha (identidad de partes, documentos habilitantes, etc)

Actas de envíos por correspondencia

Artículo 112 ley 9020 trata el tema

El acta de verificación del envío de cartas y documentos por correo, se extenderá conforme al siguiente procedimiento:

- I.- El requirente presentará al notario los originales y copias de las cartas y documentos, cuyo remisión desea que se certifique.
- II.- Las copias firmadas por el requirente, con media firma y sello del notario, quedarán agregadas al protocolo.
- III.- Los originales firmados por el requirente, se remitirán con constancia de la intervención del notario, por pieza certificada con aviso de recepción.
- IV.- Se agregará al protocolo el recibo del correo y el aviso de recepción.
- V.- La copia del acta se entregará al requirente, incluyendo el texto, o reproducción facsimilar, de la carta o documentos remitidos, las notas y así como de las constancias del correo que se hayan agregado.

Actas de Notificación respecto de proceso:

Toda acta de notificación consiste en la constatación por el notario de la entrega de cierta documentación sea por requirente, persona que éste indique o por intermedio del mismo profesional.

Será posible recoger la notificación por cualquier persona que esté en el lugar designado si el requirente no estuviera en ese momento. Si el edificio donde tiene que tener lugar la notificación tiene portero, se podrán realizar los trámites del acta notarial con éste, se le identificará y se hará constar en el acta.

El notario tiene que identificar al receptor del acta, si éste se negara a ser identificado el notario haría constar eso y se daría por realizada la notificación.

También podrá llevarse a cabo el acta en lugar distinto al designado, siempre y cuando el destinatario esté conforme y sea identificado por el notario.

Conforme art 143 inc 2 del Código Procesal Civil y Comercial de nuestra provincia, el acta notarial es un medio idóneo de notificación; incluso respecto de la notificación de demanda o contestación. Equipara el acta notarial a la cédula diligenciada por oficial de justicia.

Debemos recordar de cumplir con lo establecido en el mencionado Código, a efectos de evitar nulidades de notificación:

ARTÍCULO 140º: Entrega de la cédula al interesado. Si la notificación se hiciera en el domicilio, el funcionario o empleado encargado de practicarla dejará al interesado copia de la cédula haciendo constar, con su firma, el día y la hora de la entrega. El original se agregará al expediente con nota de lo actuado, lugar, día y hora de la diligencia, suscripta por el notificador y el interesado, salvo que éste se negare, o no pudiese firmar, de lo cual se dejará constancia.

ARTÍCULO 141º: Entrega de la cédula a personas distintas. Cuando el notificador no encontrare a la persona a quien va a notificar, entregará la cédula a otra persona de la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio y procederá en la forma dispuesta en el artículo anterior. Si no pudiese entregarla, la fijará en la puerta de acceso correspondiente a esos lugares.

Habremos de tener sumo cuidado en la diligencia de este tipo de actas, ya que la jurisprudencia a declarado la nulidad de notificaciones en las cuales los notarios solamente procedieron a fijar notificación en la puerta del demandado en un acta de notificación de demanda, sin primero constatar si el lugar constituía en realidad el domicilio de dicha persona (Autos. M de H . J y ot c/Macanudo Films y otros s/Amparo. Cam Apel. En lo Civ.

Acta de depósito:

Ley 9020 Artículo 164: En los actos y en las formas que dispongan las leyes, los notarios recibirán en depósito, o consignación, cosas, documentos, valores y cantidades. Su admisión es voluntaria y sujeta a las condiciones que se determinen cuando no exista obligación real. Las circunstancias relativas a los intervinientes,

objetos, fines y estipulaciones constarán en actas, excepto cuando puedan documentarse mediante certificación o simple recibo.-

Siempre que el escribano lo considere conveniente para su seguridad, podrá conservar los depósitos que se le confíen en la caja de seguridad de un Banco instalado en su jurisdicción, advirtiéndolo así y consignándolo en el certificado.-

Queda prohibido recibir depósitos en dinero para su aplicación, por el notario, a operaciones en las que él intervendrá como autorizante de la escritura respectiva y el depositante como sujeto instrumental.-

Jurisprudencia:

Valoración Judicial de la fuerza probatoria de las actas notariales:

Fallos SCJBA

El "acta notarial de constatación" debe ser considerada como escritura pública -atento reunir los requisitos impuestos por la ley para su validéz (extendida en el Protocolo respectivo)-, y como tal hace plena fe de las enunciaciones de los hechos constatados, careciendo de relevancia -por ende- todo intento de impugnación (arts. 979 inc. 2, 993 "a cont" y concds. C.Civil). Los escribanos no ejercen su ministerio sino en su protocolo, y es el Estado quien les da la facultad de otorgar autenticidad a los actos jurídicos pasados por ellos; por lo tanto no puede dicha escritura protocolizada ser derribada por prueba testimonial.

CCI Art. 992 Inc. 2 ; CCI Art. 993. Autos: CARATULA: S.A.D.A.I.C. c/ Tiendas Roxana S.A. s/ Cobro de pesos

MAG. VOTANTES: Dalmasso-Oteríño.

PODERES.

El Código Civil y Comercial trata la Representación (arts 358 al 381) en el Capítulo 8, del Título IV "Hechos y Actos Jurídicos del Libro Primero. Asimismo la nueva normativa hace diferenciación del Contrato de Mandato, al cual ubica en el Título Cuarto del Libro Tercero, (arts 1319 al 1334) para así diferenciar ambas figuras como ya lo ha hecho la doctrina en innumerables ocasiones.

Representación:

Se trata de la institución jurídica en virtud de la cual una persona, debidamente investida de poder, sea en base a disposiciones legales, orgánicas o voluntarias,

otorga un acto jurídico en nombre y por cuenta de otra, recayendo sobre esta última los efectos del mismo.

Conocemos que al referirnos a la Representación en virtud de un acto de apoderamiento, hacemos mención a las relaciones entre representado y los terceros que contratan con el apoderado, quien necesariamente debe contar con un instrumento de apoderamiento (conforme art 1320). En cambio el contrato de mandato (arts. 1319 a 1334) rige las relaciones entre mandante y mandatario.

Sabemos que como notarios lo que instrumentamos a diario son Poderes, y no contratos de mandato; con lo cual será motivo del presente el análisis Teórico-Práctico de los primeros.

Así como Disposiciones generales, el art. 358 nos da las mismas: Los actos jurídicos entre vivos pueden ser celebrados por medio de representante, excepto en los casos en que la ley exige que sean otorgados por el titular del derecho.

Concepto:

El CCCN define la representación voluntaria como aquella que resulta de un acto jurídico, y legal cuando resulta de una regla de derecho, y es orgánica cuando resulta del estatuto de una persona jurídica.

Tipos de Representación:

- Voluntaria: cuando resulta de un acto jurídico (mandato con apoderamiento)
- Legal: cuando resulta de regla del derecho (padres, tutores, curadores)
- Orgánica: cuando resulta del estatuto de una persona jurídica.

Efectos de la Representación: (art 359).-

Los actos celebrados por el representante en nombre del representado y en los límites de las facultades conferidas por la ley o por el acto de apoderamiento, producen efecto directamente para el representado.

PODER DE REPRESENTACION:

Se trata del instrumento que contiene el acto jurídico unilateral o recepticio por el cual una persona (poderdante) voluntariamente inviste a otra (apoderado) de las facultades necesarias para otorgar un acto jurídico en su nombre.

Extensión y Limitación del Poder.

Art. 360.- Extensión. La representación alcanza a los actos objeto del apoderamiento, a las facultades otorgadas por la ley y también a los actos necesarios para su ejecución.

Art 361.- Limitaciones. La existencia de supuestos no autorizados y las limitaciones o la extinción del poder son oponibles a terceros si éstos las conocen o pudieron conocerlas actuando con la debida diligencia.

Solamente cuando el Apoderado actúa dentro de los límites del Poder provocará los efectos establecidos en el art. 359.

Es decir que aquel que se excediera en las facultades conferidas en el Poder, no generará efecto alguno en el representado, salvo ulterior ratificación.

Así pues el art. 366 complementa la idea: “Actuación en ejercicio del poder. Cuando un representante actúa dentro del marco de su poder, sus actos obligan directamente al representado y a los terceros. El representante no queda obligado para con los terceros, excepto que haya garantizado de algún modo el negocio. Si la voluntad de obrar en nombre de otro no aparece claramente, se entiende que ha procedido en nombre propio.”

El nuevo Código ya no da ejemplos de casos puntuales en los cuales la representación para un acto no se extendía para análogos (arts. 1882 al 1905).

Ahora pues el art. 360 nos dice que el apoderado estará facultado para realizar todos aquellos actos necesarios para la ejecución del/los actos principales para que se lo facultó al apoderado.

Así la doctrina cita ejemplos como el de la facultad de desafectar de régimen de bien de familia o de vivienda ante el otorgamiento de un poder de venta. O de tramitar segundos testimonios, declaraciones juradas y todos los trámites necesarios ante sedes administrativas o tributarias.

Oponibilidad de las limitaciones y extinción del poder:

(art 361). La existencia de supuestos no autorizados y las limitaciones o la extinción del poder son oponibles a terceros si éstos las conocen o pudieron conocerlas actuando con la **debida diligencia**.

¿A qué se refiere el art. cuando habla de “debida diligencia”?

Significa que los terceros, **y el notario**, ante la presentación de un poder deberemos actuar con la debida diligencia a efectos de no sólo estudiar el Poder respecto de si las facultades conferidas son suficientes para el acto; sino también con el fin de comprobar el posible acaecimiento de alguna causal de extinción (fallecimiento, revocación, incapacidad, por citar ejemplos más comunes).

Así el principio general es que la extinción del Poder de Representación no será oponible a los terceros que contraten con el Apoderado, si éstos no conocen o no han podido conocer las mismas, actuando con la debida diligencia.

La frase “o pudieron conocerlas actuando con la debida diligencia”, nos obliga como notarios a asesorar a los terceros que realicen todos los actos a su alcance para acreditar la misma, y que entonces el accionar del tercero no pueda ser calificado de culposo o negligente.

A efectos de la debida diligencia recomendamos:

- Solicitud del Poder con anticipación para el estudio de las facultades contenidas
- Estudio de la documentación habilitante: matriz de poderes escritura, sentencias, estatutos, libros sociales, etc, a efectos de observar notas de revocación.
- Tiempo transcurrido desde otorgamiento.
- Edad del otorgante: se podrá solicitar certificado de supervivencia o de capacidad.
- Solicitud de certificado de no revocación ante notario autorizante.
- Recordar la presentación, sin excepciones del testimonio del poder correspondiente, por más que ya se hubiere utilizado ante nuestro registro.

Caracteres de la representación voluntaria:

(art 362) La representación voluntaria comprende sólo los actos que el representado puede otorgar por sí mismo. Los límites de la representación, su extinción, y las instrucciones que el representado dio a su representante, son oponibles a terceros si éstos han tomado conocimiento de tales circunstancias, o debieron conocerlas obrando con cuidado y previsión.

Significa que el apoderado no podrá hacer más actos que aquellos conferidos en el poder, y se limitará la representación a los que el representado pudiese hacer obrando en forma personal, es decir acerca de la capacidad, legitimación o posibilidad concreta de actuación de este en cada acto.

Forma instrumental:

El apoderamiento debe ser otorgado en la forma prescripta para el acto que el representante debe realizar (art 363).

Observamos entonces que el principio general es la libertad de formas, con la excepción de aquellos actos para los cuales se exige la escritura pública.

Poderes por Escritura Pública:

Así entonces deberán otorgarse por escritura pública los siguientes poderes:

- CONTRATOS: OBJETO: adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Excepto: acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;
- CONTRATOS OBJETO derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;
- CONVENCIONES MATRIMONIALES (art 448)
- MODIFICACION régimen bienes matrimonio (art 449)
- LEASING: de inmuebles, buques y aeronaves (art 1234)
- TITULO EJECUTIVO de saldo deudor en cuenta corriente bancaria (art 1406)
- Donaciones de inmuebles, muebles registrables (automotores?) y prestaciones periódicas y vitalicias (art 1552)
- CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA (art 1601)
- CESION DER HER (art 1618 inc a)
- CESION DER LITIGIOSOS. Si no incluyen inmuebles puede ser por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento. (art 1618 inc b)
- Cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública
- Contrato de Fideicomiso sobre inmuebles: (art 1669)
- Denuncia de deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros (art 1852 y 1855)
- Inventario de bienes dados en usufructo si hay personas incapaces o con capacidad restringida (art 2137)
- Inventario de bienes dados en usufructo por testamento (art 2137)
- Renuncia de herencia (art 2299). También por acta judicial.
- CONSIGNACION EXTRAJ DE DEUDA(art 910)
- Apertura forzada de caja de seguridad por vencimiento de plazo o resolución de contrato (art 1417)

Capacidad:

(art 364) El representado debe tener capacidad para otorgar el acto al momento del apoderamiento; para el representante es suficiente el discernimiento.

Como consecuencia de ello, si el representado ha visto afectada su capacidad en virtud de sentencia de incapacidad o restricción de la misma, ello significará la caducidad del poder (art 380 inc h).

Actuación del apoderado:

Conforme art 366, si un representante actúa dentro del marco de su poder, sus actos obligan directamente al representado y a los terceros; con lo cual el apoderado no queda obligado para con los terceros, excepto que haya garantizado de algún modo el negocio.

La última parte del art. establece que debe aparecer claramente la voluntad del apoderado de obrar en nombre de otro; lo cual significa que, como sabemos, en todo acto notarial donde actúe representante debemos hacer constar expresamente dicha circunstancia, expresamente y obviamente requerir y tener a la vista la documentación habilitante que así lo acredite (conf. Art 307).

Autocontrato.

(art 368).- “Acto consigo mismo. Nadie puede, en representación de otro, efectuar consigo mismo un acto jurídico, sea por cuenta propia o de un tercero, sin la autorización del representado. Tampoco puede el representante, sin la conformidad del representado, aplicar fondos o rentas obtenidos en ejercicio de la representación a sus propios negocios, o a los ajenos confiados a su gestión.”

Conocemos esta circunstancia que un apoderado no podrá, en ejercicio del poder, contratar consigo mismo, salvo que existiese en el instrumento de apoderamiento la autorización especial.

En la práctica cuando se nos presente un poder por ejemplo para venta con facultad de autocontratar, ese instrumento deberá tener elementos esenciales del acto: inmueble, precio y forma de pago (arts 1123, 1133-1136 y ccs).

Por ello cuando se nos solicite el otorgamiento de un poder especial de venta con facultades para contratar consigo mismo deberemos dejar constancia de esos elementos esenciales, a efectos de no permitir un abuso de representación:

....OTORGA PODER ESPECIAL a favor de ** para que en su nombre y representación VENDA el siguiente inmueble..... A tal fin faculta a su apoderado para Que en los términos del artículo 368 del Código Civil y Comercial autoriza al apoderado a comprar el mencionado inmueble por un precio mínimo de PESOS /DOLARES ***, cuyo precio deberá abonar al contado mediante transferencia bancaria hacia la caja de ahorros del poderdante número ***. Se tendrá entonces por

acreditado el pago del precio con la boleta de depósito bancario o transferencia correspondiente....

Subsanación por falta de representación:

En los supuestos de otorgamientos de actos por quien invocare representación y no la tuviere, o por quien habiendo sido investido de poder el mismo no tuviere las facultades suficientes para la celebración del acto, será necesaria la Ratificación del acto; con lo cual los efectos del mismo recaerán sobre el representado, y en forma retroactiva..

El Cod. Civ. y Com. trata el instituto en sus arts 369 al 371.

En el caso especial de la subsanación del defecto en la representación en una escritura pública se deberá otorgar la ratificación también por escritura pública (conf. Art 1017 inc c).

ESCRITURARATIFICACIÓN:COMPARECE:manifiesta: PRIMERO: que por Escritura ** del * pasada por ante mí, el señor *** TRANSMITIÓ A TITULO DE VENTA a ** el siguiente inmueble**, SEGUNDO: Que al momento de otorgar dicho acto el señor *** no contaba con poder de representación alguno. TERCERO: Que en consecuencia por la presente y en los términos del art. 369 y concordantes del Código Civil y Comercial RATIFICA EN TODOS SUS TÉRMINOS LA VENTA mencionada y demás cláusulas de la escritura citada...

Caso del representante que “olvida” invocar la misma o que no la acredita:

Diferente es el caso de quien es apoderado pero en el otorgamiento del acto no invoca la misma o que invocándola no lo acredita conforme art. 307.

En el primer caso se deberá otorgar escritura complementaria conjuntamente con la otra parte.

En el segundo, es decir si ante el notario se invocó representación pero no se acreditó conforme art. 307, el profesional podrá subsanar mediante nota marginal u otorgamiento de escritura complementaria, pudiendo hacerlo sin necesidad de compareciente (art. 104 del Reglamento Notarial)

Poderes generales.

(art 375) Poder conferido en términos generales y facultades expresas.

Las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva. El poder conferido en términos generales sólo incluye los actos propios de administración ordinaria y los necesarios para su ejecución.

Son necesarias **facultades expresas** para:

- a. petitionar el divorcio, la nulidad de matrimonio, la modificación, disolución o liquidación del régimen patrimonial del matrimonio;
- b. otorgar el asentimiento conyugal si el acto lo requiere, caso en el que deben identificarse los bienes a que se refiere;
- c. reconocer hijos, caso en el que debe individualizarse a la persona que se reconoce;
- d. aceptar herencias;
- e. constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrables;
- f. crear obligaciones por una declaración unilateral de voluntad;
- g. reconocer o novar obligaciones anteriores al otorgamiento del poder;
- h. hacer pagos que no sean los ordinarios de la administración;
- i. renunciar, transar, someter a juicio arbitral derechos u obligaciones, sin perjuicio de las reglas aplicables en materia de concursos y quiebras;
- j. formar uniones transitorias de empresas, agrupamientos de colaboración empresaria, sociedades, asociaciones, o fundaciones;
- k. dar o tomar en locación inmuebles por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por más de un año;
- l. realizar donaciones, u otras liberalidades, excepto pequeñas gratificaciones habituales;
- m. dar fianzas, comprometer servicios personales, recibir cosas en depósito si no se trata del necesario, y dar o tomar dinero en préstamo, excepto cuando estos actos correspondan al objeto para el que se otorgó un poder en términos generales.

Del art. se desprenden siguientes conclusiones:

- 1) Un poder que contenga solamente la palabra “general” se refiere únicamente a actos de administración y debería ser suficiente para todos los incluidos en la misma. De todas formas conocemos que los entes públicos y privados parecen no conocer esta circunstancia y exigen facultades expresas aún en los poderes generales de administración.

Así entonces administrar libremente bienes significa realizar actos relativos a la conservación y de obtención los frutos propios de los mismos; quedando

entonces fuera aquellos que puedan significar una posible destrucción o disposición. Y si tenemos dudas respecto a los actos incluidos o no dentro de la categoría “de administración”, en los incisos siguientes nos da las pautas de diferenciación.

- 2) Datos de los bienes: se ha eliminado la necesidad de hacer constar los datos de los bienes en los poderes para donaciones (antes art. 1807 inc 6).
- 3) Respecto de los poderes para otorgar asentimiento conyugal se deberá hacer constar datos de los bienes.
- 4) Como contrapartida en un poder general con facultades de disposición sobre (sea por donación, venta, etc) no será necesaria la constancia de datos de los bienes.

Poderes para asentimiento conyugal:

Debemos analizar el art. 375 en su inc b) en consonancia con los arts. 457, 459 y 470. En consecuencia los poderes para otorgar asentimiento conyugal deberán tener los siguientes requisitos:

-Especificación de los bienes.

-Determinación de elementos esenciales del acto: tipo de acto, en ventas precio mínimo.

-Prohibición de otorgar poder al cónyuge sólo para casos de disposición de la vivienda familiar (art 456 y 457).

....OTORGA PODER ESPECIAL A FAVOR DE ** PARA OTORGAR ASENTIMIENTO CONYUGAL del art. 470 (o art. 456) del Código Civil y Comercial para la VENTA del inmueble, por el precio mínimo de

Sustitución del Poder:

(art 377). El representante puede sustituir el poder en otro. Responde por el sustituto si incurre en culpa al elegir. El representado puede indicar la persona del sustituto, caso en el cual el representante no responde por éste.

El representado puede prohibir la sustitución.

La Sustitución se trata del acto de apoderamiento otorgado por un representante a favor de una tercera persona (sustituto), por el cual le delega todas o algunas de las facultades dadas por el poderdante, no significando la extinción del poder originario.

Es importante en nuestra actividad este art. por el cual sacamos las siguientes conclusiones:

a) La sustitución debe cumplir con la forma impuesta al poder originario si así la hubiere. Un poder otorgado por escritura pública aunque la mencionada forma no fuese obligatoria para las facultades otorgadas deberá sustituirse bajo dicha forma. (art 1017 inc c).

b) Sustitución prohibida: debe aclararse expresamente la misma en el poder. Si el apoderado de todas maneras sustituye poder, el tercero no obligará al poderdante originario, salvo expresa ratificación.

c) Sustitución autorizada indicando persona o Cesión de Representación: en este caso el apoderado, en caso de sustituir, deberá cumplir con la designación y queda desligado de toda relación con el poderdante. La doctrina lo llama “Cesión de Representación”.

d) Sustitución autorizada sin indicación de persona: el apoderado nombra un sustituto, y le confiere todas o algunas de las facultades que tiene. El sustituyente es responsable por los actos del sustituto si eligió una persona notoriamente insolvente o incapaz. Es lo que se denomina submandato

d) Sustitución no autorizada expresamente: también es un submandato, y también será responsable el apoderado de la actividad del sustituto.

e) La sustitución no hace perder al representante su poder, excepto en el caso de la cesión de representación.

f) Cualquier causal de extinción del Poder originario provoca también de la Sustitución.

g) También podrá prohibirse sustituciones en personas determinadas.

h) Regla es que el apoderado puede sustituir.

i) La única forma de no permitir sustitución es prohibirla expresamente en el poder.

j) El Apoderado puede revocar en cualquier momento la sustitución, salvo en cesión de poder.

k) El sustituyente podrá a su vez volver a sustituir, salvo prohibición expresa.

l) Deberá dejarse constancia en texto de la sustitución que la intervención del sustituyente no limita la del sustituto ni configura una revocación.

ll) El instrumento de sustitución debe ser autosuficiente para la actuación del sustituto. En consecuencia deberá contener todas las referencias y transcripciones de facultades otorgadas, no siendo necesaria la exigencia del Poder originario, en virtud

que ello podría impedir la actuación del apoderado; ya que esto sería contrario a la naturaleza de la sustitución.

m) El sustituyente deberá notificar sustitución tanto al poderdante como al notario que autorizó el poder originario a fin de colocarse la nota. No es obligación del notario ante quien se otorga la sustitución notificación alguna. De todas formas se recomienda liberarse de todo tipo de notificación y que sea tomada a su cargo por el sustituyente.

n) Es de buena técnica que el notario ante quien se otorga sustitución coloque nota respectiva en el poder originario.

ESCRITURA NUMERO ***. SUSTITUCION DE PODER: *** **INTERVIENE:** En su carácter de Apoderado de ***, lo que acredita con Poder General Judicial, Escritura **, fecha **. ... Que por la presente SUSTITUYE INTEGRAMENTE el referido poder general para juicios a favor del **Doctor.....** para que en nombre y representación de **, realice los siguientes acto : (transcripción de facultades sustituidas)... Lo transcripto entre comillas es copia fiel de las facultades conferidas en el Poder sustituido. **TERCERO:** En consecuencia, el compareciente da por sustituido el poder y solicita de mí, el autorizante, que expida copia del presente e inserte la nota de publicidad cartular en el testimonio del poder general para juicios relacionado. Asimismo se obliga a notificar a sus poderdantes de la presente sustitución....

Pluralidad de representantes:

(art. 378) Pluralidad de representantes. La designación de varios representantes, sin indicación de que deban actuar conjuntamente, todos o algunos de ellos, se entiende que faculta a actuar indistintamente a cualquiera de ellos.

En consecuencia, no será necesaria inserción en el Poder de esta posibilidad de actuar en forma indistinta. De todas formas, dada la práctica de muchos años en el sentido contrario no estaría de más incorporar la cláusula.

Si el poderdante necesita actuación en forma conjunta de los representantes deberá consignarse expresamente en el poder.

Opción 1:...El Poderdante establece expresamente que los mencionados apoderados deberán actuar en forma conjunta...

Opción 2. El Poderdante establece expresamente que los mencionados apoderados deberán actuar en forma conjunta como mínimo dos de ellos...

Extinción del Poder:

(art 380).- Extinción. El poder se extingue:

- a. por el cumplimiento del o de los actos encomendados en el apoderamiento;
- b. por la muerte del representante o del representado; sin embargo subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero;
- c. por la revocación efectuada por el representado; sin embargo, un poder puede ser conferido de modo irrevocable, siempre que lo sea para actos especialmente determinados, limitado por un plazo cierto, y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, o de un tercero, o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero; se extingue llegado el transcurso del plazo fijado y puede revocarse si media justa causa;
- d. por la renuncia del representante, pero éste debe continuar en funciones hasta que notifique aquélla al representado, quien puede actuar por sí o reemplazarlo, excepto que acredite un impedimento que configure justa causa;
- e. por la declaración de muerte presunta del representante o del representado;
- f. por la declaración de ausencia del representante;
- g. por la quiebra del representante o representado;
- h. por la pérdida de la capacidad exigida en el representante o en el representado.

Poderes irrevocables:

El inc. c) establece la revocación como causal de extinción. Sin embargo el mismo inciso determina la excepción al permitir la irrevocabilidad de un poder siempre que sea:

- Para actos determinados en base a uno o más negocios acordados entre partes.
- Limitado en el tiempo.
- En razón de interés legítimo solamente del representante, o de un tercero, común a representado y representante, o común a representante y tercero, o a representado y tercero.

Se extingue vencido el plazo.

Negocio base:

Se trata de negocio concluido o acordado entre partes. No significa que esté con todas las obligaciones cumplidas, ya que justamente el poder se da para asegurar el cumplimiento total del negocio.

No es obligatorio acompañar el acuerdo mencionado (boleto, acuerdo división bienes, etc), aunque queda a criterio de cada notario hacerlo. Sí en caso de no acompañarse habrá que determinar claramente el negocio base, con sus elementos esenciales

Limitación en el tiempo:

Puede ser un plazo determinado o dejar constancia que para el plazo necesario para cumplir con el negocio-base que lo motiva.

Si así lo quisiere el poderdante puede ser conveniente colocar la cláusula que vencido el plazo caduca la irrevocabilidad y el poder continúa como poder común, es decir que permite al poderdante revocar para vencimiento del plazo. De lo contrario, vencido el mismo ya no podrá ser utilizado el poder.

ESCRITURA NUMERO ... PODER ESPECIAL IRREVOCABLE..... Y DICE:
PRIMERO: Que ha vendido a los señores ** por la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$ 200.000) el siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO EDIFICADO sito en ciudad y partido de Lujan, (64). SEGUNDO: En consecuencia, confiere PODER ESPECIAL, IRREVOCABLE según lo establecido por el artículo 380 inciso c del Código Civil y Comercial, a favor de los mismos, para que, en su nombre y representación otorgue la respectiva escritura traslativa de dominio a sí mismos, a nombre de sus sucesores, cesionarios, comitentes o de la persona a quien transmita sus derechos. A tal fin facultan a su apoderado para: tomar, entregar y/o conservar la posesión del inmueble; abonar e impugnar liquidaciones de impuestos, tasas y contribuciones; otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio, sus modificatorias, rectificatorias y ampliatorias; aceptar hipotecas por saldo de precio, cancelarlas y/o ampliarlas, pudiendo iniciar juicio correspondiente por ejecución hipotecaria; llenar todo tipo de formularios, presentar y firmar declaraciones juradas, incluso la del artículo 14 de la ley 23905; y en general realizar cuantos demás actos gestiones y diligencias sean necesarios o convenientes para el mejor desempeño del presente poder, siempre dentro de los límites de su objeto. TERCERO: CUARTO: La señora * declara: a) Que ha recibido íntegramente el precio consignado en el punto

primero de la presente, en dinero en efectivo antes de este acto, por lo cual otorga por la presente el correspondiente recibo. b) Ha entregado a los compradores la posesión del inmueble antes de este acto. c) No corresponde asentimiento conyugal en virtud que lo vendido es bien propio por recibirlo por herencia y no constituye su vivienda familiar, lo cual declara bajo juramento. QUINTO: PLAZO: Este poder se otorga por el plazo de DIEZ AÑOS. SEXTO: EFECTOS POSTMORTEM: El presente tendrá efectos aún fallecidos los poderdantes, en virtud de lo establecido en el artículo 380 inciso b) del Código Civil y Comercial. CONSTANCIAS NOTARIALES: Yo, el Notario, hago constar: I) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: Retengo en este acto a los vendedores la suma de Pesos Tres mil (\$ 3.000), en concepto del impuesto establecido por la ley 23905, para ser depositada a la orden de la Dirección General Impositiva. Leo a la compareciente, quien la otorga firmando ante mí, doy fe.-