

Notas de subsanación*

Medio para perfeccionar los documentos notariales

Ricardo Javier Saucedo

*** Nota de Redacción:** Publicamos en este número, por considerarlo de sumo interés práctico, una parte del estudio del autor que fue presentado oportunamente en el XLIII Seminario Teórico-Práctico "Laureano Arturo Moreira". La versión completa del mismo se encuentra publicada en el volumen respectivo correspondiente al mes de mayo de 2002.

SUMARIO: 1. Las notas de subsanación. 1.1. Generalidades. 1.1.1. Concepto. 1.1.2. Caracteres de las notas como documentos notariales. 1.1.3. Comparación con otros documentos notariales. 1.1.4. Reconocimiento legislativo. 1.1.5. Clases de notas. 1.2. Las notas de subsanación. 1.2.1. Concepto. 1.2.2. Otros documentos notariales que tienen la misma finalidad. 1.2.3. ¿Dónde deben consignarse las notas de subsanación? 1.2.4. Procedimiento gráfico. 1.2.5. Estructura interna de las notas. 1.2.6. ¿Quién debe extender las notas de subsanación? 1.2.7. Reproducción de las notas obrantes en la matriz en las copias. 1.2.8. ¿Qué defectos del documento notarial principal se pueden salvar por nota? Palabras finales.

1. Las notas de subsanación:

“... Al escribano... en tren de resumirlo, agregaré que le cuadran los términos de aplomado y calmoso, que eminentemente constituye el modelo de varón consular que siempre llega a destino, cumplidor de su palabra, por completo ajeno a influencias perturbadoras...”

Adolfo Bioy Casares¹

1.1. Generalidades.

1.1.1. Concepto.

Podemos definir a esta figura, como el documento notarial de facción protocolar o extraprotocolar, que contiene solamente declaraciones del oficial público, que narradas sintéticamente, acceden o complementan otro instrumento, por razones de técnica instrumental, deber profesional o a partir de un requerimiento efectuado por cualquier persona interesada².

1.1.2. Caracteres de las notas como documentos notariales.

Los mismos se desprenden de la definición que consignamos en el apartado anterior, a saber:

a) Su forma. La facción del documento en análisis, puede ser protocolar o extraprotocolar, por igual.

La determinación de la forma de la nota no es algo que quede librado al libre albedrío del notario, sino que está directamente vinculado a la calidad del documento (o conjunto de documentos) al que accede esta atestación.

Se pueden, en este sentido, brindar dos nociones de notas “protocolares”, la una amplia, la otra restringida.

En el primer sentido, la nota es protocolar cuando el documento en que se consigna y al cual accede, debe incorporarse al protocolo.

En el segundo, en cambio, solamente es “protocolar” toda nota o atestación que se consigna en soportes previamente habilitados como folios de protocolo.

Vamos a algunos ejemplos.

Si se trata de consignar la expedición de la primera o ulterior copia de un documento protocolar, la atestación deberá revestir esta última forma, y por cierto que se labra en los espacios libres que presenten los folios donde se ha extendido el documento que se reproduce. Otro tanto sucederá con las notas de apertura o cierre del protocolo³. En estos supuestos, manejamos la noción de nota protocolar en sentido “estricto” o “restringido”, en atención al soporte material sobre el cual se practica (protocolo).

Ahora bien, también son notas protocolares, por extensión, o en sentido amplio, las que se consignan en los documentos que si bien no están labrados en folios previamente habilitados como protocolo notarial, se agregan al mismo por diversas razones (vgr. fotocopia de documentación habilitante cuyo original debe devolverse al interesado, atestaciones de inexistencia de deuda que consigna el notario en los certificados administrativos)⁴.

En cambio, cuando se trata de aseverar el cumplimiento de una orden que emana de un oficio judicial, la nota que se consigna al pie del documento que contiene la orden del magistrado será extraprotocolar.

Otro tanto sucede con las notas que consignamos en los títulos que sirven de antecedentes de dominio, indicando que hemos autorizado un negocio que ha provocado la traslación dominial del inmueble a que se refiere ese instrumento a favor de un tercero. En este caso, si bien se trata de una atestación que se consigna sobre la copia de un documento matriz, como no se incorpora o agrega a nuestro protocolo, revestirá, desde esta perspectiva, la forma extraprotocolar⁵.

b) Son documentos de ciclo cerrado. Es decir, solamente contienen afirmaciones o atestaciones del notario, no habiendo lugar para las declaraciones de los particulares.

Esta es una pauta sumamente útil, cuando se trata de distinguir a nuestros documentos, de otras categorías donde es esencial consignar manifestaciones o declaraciones de voluntad de los interesados (como sucede en las escrituras públicas y en las actas)⁶.

c) Narración sintética. Esta parte de la definición, merece dos apreciaciones.

La primera es que en las notas no hay redacción, sino narración. Ello significa que el notario no está receptando sensorialmente voluntades a las que deba dar forma jurídica, para hacerlas relevantes (situación común en las escrituras públicas).

Se trata, en cambio, de asentar en el soporte papel, lo que está captando directamente por sus sentidos, o bien los actos que está ejecutando, sin aditamentos ni deducciones.

La segunda, es que la narración de estas atestaciones que realiza el notario, debe ser trasladada al soporte documental de manera breve y concisa, por el reducido espacio con que habitualmente se cuenta para extenderlas.

d) Su contenido. Las notas se refieren a hechos captados por los sentidos del notario y autenticados a través de su narración o reproducción en el soporte documental previsto por la ley.

O bien a actos ejecutados por el oficial público, en cumplimiento de imposiciones o deberes legales, o por razones de técnica documental.

e) Su condición de accesorias o complementarias. Es decir, las notas o atestaciones existen a partir de otro documento al que acceden o del cual dependen.

Este último, es propiamente el carácter tipificante de nuestra figura, y por ende, el de mayor relevancia.

No existe nota o atestación notarial que se sustente por sí sola, sino que siempre será necesaria la previa existencia de otro acto notarial que le dé sentido y razón de ser.

1.1.3. Comparación con otros documentos notariales.

Pasemos revista ahora, a las restantes categorías de documentos notariales, como son las escrituras, las actas y los certificados.

1.1.3.1. Las escrituras públicas.

Las escrituras públicas son los documentos notariales matrices que contienen un acto o negocio jurídico⁷.

Aquí se consideran como notas distintivas de esta categoría documental, su obligada forma protocolar y su contenido negocial.

Las notas pueden revestir, por igual, la forma protocolar o extraprotocolar, y dada su condición de documentos de ciclo cerrado, no contienen declaraciones de voluntad de los particulares.

1.1.3.2. Las actas.

Las actas son los documentos notariales que tienen por objeto la autenticación, comprobación y fijación de hechos, excluidos aquellos cuyo contenido es propio de las escrituras públicas y los que tienen designación específica⁸.

Destacamos los aspectos más salientes de esta definición.

En primer término, y por oposición a las escrituras públicas, las actas no se tipifican por su facción, dado que por ahora⁹ son jurídicamente viables tanto las protocolares como las extraprotocolares. Esta es una característica que comparten con las notas.

En segundo lugar, se advierte que la nota distintiva de esta categoría documental se determina por su contenido: los hechos, por oposición a las escrituras, que contienen actos o negocios jurídicos. O, lo que es lo mismo, las actas son los documentos notariales que no contienen ni autentican hechos que constituyen actos o negocios jurídicos.

Nuevamente se advierten coincidencias con las atestaciones notariales, que también contienen hechos, que realiza el oficial público o que capta por sus sentidos.

En tercer término, la noción estudiada se encarga de aclarar que las escrituras públicas también contienen hechos, que en mayor o menor medida coadyuvan en la génesis del negocio jurídico en cuestión, que constituye así su contenido principal¹⁰.

En cuarto lugar, apunta que existen otros documentos notariales que también contienen hechos, pero que no son técnicamente actas. En rigor, se trata de los certificados y las notas, que por tener denominación y régimen propios, quedan excluidos de la categoría documental en análisis.

De aquí que si tuviéramos que poner el acento en la característica que marca la diferencia entre las actas y las notas, acudiríamos sin dudar a la necesaria accesibilidad de las segundas.

1.1.3.3. Los certificados notariales.

Los certificados son los documentos notariales, de facción protocolar o extraprotocolar¹¹ que solamente contienen declaraciones o atestaciones del notario y tienen por objeto afirmar, de manera sintética, la existencia o acaecimiento de hechos, documentos, cosas o situaciones jurídicamente relevantes, percibidos sensorialmente por el autorizante o sus juicios de ciencia propia.

Sintetizamos, a continuación, sus aspectos salientes.

En primer término, la forma del documento, que puede ser protocolar o extra protocolar. Ello sin perjuicio de admitir que, en la mayoría de los casos, se opte por la confección del documento fuera del protocolo.

En segundo lugar, son documentos de ciclo cerrado, porque solamente contienen afirmaciones o atestaciones del notario.

En estos documentos, además, no hay redacción sino narración, la que además es sintética, por la reducida extensión del instrumento, si la comparamos con las escrituras y las actas.

La última característica propia de los certificados, se evidencia en la diversidad de sus posibles contenidos.

Los certificados contienen habitualmente hechos captados por el oficial público, a través de sus sentidos (especialmente la vista) y autenticados por su narración o reproducción en el soporte documental previsto por la ley.

Apuntamos también, que algunos certificados pueden reducirse, en su contenido, a juicios de ciencia propia, emitidos por el notario en forma sintética, con las formalidades de rigor¹².

Este último aspecto, se aprecia con meridiana claridad en los certificados notariales de supervivencia, también conocidos como "fe de vida".

En cambio, no será el contenido único, en las certificaciones notariales de firmas e impresiones digitales, atento a que el *modus operandi* del oficial público, parte de la necesidad de comprobar personalmente y a través de sus sentidos (de ahí su contenido netamente fáctico, y su parentesco con las actas notariales), el hecho de la puesta de la firma de una persona en un documento. Claro que esa persona que firma en nuestra presencia, deberá ser, además, de nuestro conocimiento, o por lo menos debidamente individualizada a través de un medio idóneo. Y, para el primer supuesto, la fe de conocimiento es un juicio de ciencia propia que emite el notario, por el cual llega a la convicción personal de que una persona es quien dice ser, y no otra, utilizando para ello distintos medios.

Por tanto, y como antes pusimos de manifiesto, la verdadera diferencia entre los certificados y las notas, es la misma que sirve para separarlas de las actas, a saber, su condición de documento accesorio.

1.1.4. Reconocimiento legislativo.

Tratándose de una categoría de los documentos notariales, queda involucrado en el género común de los instrumentos públicos.

El título III de la sección II del libro II del Código Civil, regula en sentido amplio a dicho género.

En esta oportunidad, el legislador se abstiene de definir a esta categoría documental, y en su reemplazo nos brinda en el artículo 979 una extensa nómina de supuestos que encuadran en la figura en cuestión.

En ninguno de los incisos del artículo citado¹³, se considera expresamente a las notas (igual suerte corren otros documentos notariales: actas, certificados y cargos).

Sin embargo, el inciso 2º del precepto citado, aclara que se trata de una nómina ejemplificativa: "cualquier otro instrumento que extendieren los escribanos o funcionarios públicos en la forma que las leyes hubieren determinado".

La expresión "ley" debe ser interpretada en sentido amplio, material y formal.

Y la remisión que se insinúa en el mencionado inciso, puede ser por igual a una ley de fondo (así, el decreto-ley N° 5965/63, para las actas notariales de protesto de pagarés y letras de cambio) o local.

En este último caso, puede ser que la "ley local" sobre nuestra materia, emane de la legislatura provincial (o del poder ejecutivo, en los gobiernos de facto) como leyes orgánicas del notariado y sus reglamentos, sin que se cuestione en ningún caso su legitimidad.

Esto último es lo que sucede en materia de notas o atestaciones notariales.

La mayoría de las demarcaciones locales admite a las notas como documentos notariales, aunque básicamente concentran su regulación en torno a las que revisiten la forma protocolar y acceden o complementan las escrituras públicas. Ello no es óbice, a nuestro criterio, para extender estas soluciones legislativas a todas las categorías formales que son el resultado final de la actuación notarial. Es decir, pueden existir atestaciones que secunden actas notariales, certificados y cargos por igual.

A mero título informativo y sin pretender hacer un análisis exhaustivo de las soluciones positivas vigentes de cada demarcación, citamos las que legislan expresamente sobre nuestra figura.

Ellas son la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁴ y las provincias de Corrientes¹⁵, Santiago del Estero¹⁶, San Juan¹⁷, Chaco¹⁸, Río Negro¹⁹, Buenos Aires²⁰, Tucumán²¹, Mendoza²², Misiones²³, Jujuy²⁴, Formosa²⁵, Salta²⁶, Entre Ríos²⁷, Neuquén²⁸, Catamarca²⁹, Chubut³⁰, La Pampa³¹, Córdoba³² y La Rioja³³.

Digamos para concluir este apartado, que el reconocimiento de las notas como categoría de los documentos notariales, y por ende, de los instrumentos públicos, es prácticamente uniforme en nuestro país.

1.1.5. Clases de notas.

Esta categoría de documento notarial es de las más variadas, en atención a sus múltiples contenidos.

Citamos a continuación, las que se verifican con mayor frecuencia en nuestro medio, sin pretender con ello brindar una nómina taxativa:

a) *Notas de apertura y cierre del protocolo notarial*, que según las demarcaciones, podrá ser único, o bien múltiple, es decir, factible de ser dividido en secciones en atención a los contenidos de los documentos a labrar en cada uno³⁴.

b) *Notas de expedición de primeras o ulteriores copias autorizadas de documentos matrices*.

c) *Notas que consignan la inscripción de los documentos en diversos registros públicos* (de la propiedad inmobiliaria, buques, aeronaves, automotores, personas jurídicas, civil, testamentos y actos mortis causa, de poderes, etc.).

d) *Notas que advierten sobre actos notariales otorgados en el propio registro o en otro que inciden en el contenido y/o efectos de documentos matrices* (vgr. las que indican el otorgamiento de un negocio jurídico que modifica la titularidad dominial sobre un bien inmueble, o que anuncia la constitución de un gravamen, o las que indican que un apoderamiento voluntario ha sido revocado).

e) *Notas que consignan la existencia u otorgamiento de otros documentos* (vgr. la que indica en el duplicado de un instrumento privado, que las firmas que lucen en el mismo fueron certificadas notarialmente en su original).

f) *Notas que indican los motivos por los cuales un documento no se concluyó de redactar, no se otorgó o bien fue desistido* (vgr. las que indican que se trata de un "erróse" o bien de un documento que "no pasó").

g) *Notas que consignan sentencias o actos emanados de autoridades competentes que restan eficacia a los documentos en cuestión* (vgr. las que indican el dictado de una sentencia judicial que declara la nulidad, inexistencia o inoponibilidad del acto instrumentado, o las que el inspector consigna indicando que se ha tomado conocimiento de la comisión de una irregularidad en la facción del documento).

h) *Notas que consignan el cumplimiento de diligencias que fueron encomendadas al notario* (vgr. las que consignan la notificación de un documento a su destinatario, la remisión de correspondencia, o el depósito de bienes encomendados al notario en una caja de seguridad).

i) *Notas de subsanación.*

A esta categoría, dedicamos la parte final de este trabajo.

1.2. Las notas de subsanación.

1.2.1. Concepto.

Son los documentos que tienen por finalidad corregir errores o suplir omisiones que padecen otros documentos, a los que acceden, en procura de hacerlos inobjetables, y con ello acordarles plena eficacia.

Esta categoría de atestaciones supone un documento notarial previamente otorgado y autorizado como tal, que presente defectos o imperfecciones que se pretende subsanar, por tanto, con posterioridad.

De esto se deducen claramente dos diferencias que son sustanciales con respecto a las correcciones que consideramos en el capítulo anterior, a saber:

a) Mientras que las correcciones se practican sobre el mismo documento notarial, **las notas constituyen un documento distinto, que accede al inicialmente imperfecto.**

b) Las correcciones se practican sobre un documento que todavía no existe como tal, es decir, antes de ser autorizado; por el contrario, las notas de subsanación son las que buscan sanear un defecto u omisión sobre un documento preexistente, por lo que **se practican con posterioridad a su autorización.**

Los caracteres de esta figura, son los comunes a todas las notas o atestaciones notariales, por lo que nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.1.2.

1.2.2. Otros documentos notariales que tienen la misma finalidad.

Existen en nuestro medio, otras categorías formales orientadas a la subsanación de defectos que presentan los instrumentos públicos.

Excluida la siempre expedita vía judicial, en el marco del derecho notarial podemos mencionar las siguientes:

a) Escrituras públicas, que pueden sanear por igual, defectos de forma (es decir, propios del documento notarial) o de fondo (que afectan al negocio o acto jurídico instrumentado). Así, podemos citar a las escrituras aclaratorias, complementarias, rectificatorias, confirmatorias, ratificadorias o de reproducción de negocios inválidos.

La característica común a todas estas variantes del procedimiento de subsanación es la necesaria participación de todos, algunos o alguno de los interesados en la corrección del defecto inicial, que expresan su voluntad en tal sentido.

Por tanto, siempre habrá comparecientes en esta categoría documental que expresen su intención de salvar los defectos, aunque pueda no existir total identidad entre los otorgantes del documento defectuoso y los del acto de subsanación³⁵.

Las diferencias entre escrituras y notas, que consideramos en el apartado 1.1.3.1., son perfectamente aplicables al caso. Por tanto, si para subsanar el de-

fecto de un documento se hace imprescindible la participación de todos o algunos de sus otorgantes, no será la nota o atestación el medio idóneo para la corrección.

Las escrituras de subsanación se sujetan a la normativa común prevista por el título IV de la sección II del libro II de nuestro Código Civil, y han merecido un exhaustivo estudio por parte de nuestra doctrina³⁶.

b) Las actas también están admitidas, en algunas demarcaciones de nuestro país, como medios idóneos para subsanar defectos en los documentos notariales. Las mismas pueden ser autorizadas con o sin la participación de los interesados en la subsanación, y se pueden consignar en cabeza de folio o bien en los espacios libres que presente el instrumento a corregir.

Hemos señalado las sutiles diferencias que existen entre las actas y las notas en el apartado 1.1.3.2., que giran únicamente en torno a la accesoriadad de las segundas.

De todas maneras, si tenemos que marcar las diferencias entre actas y notas de subsanación, la cuestión se torna más compleja y difusa.

Por cierto, las únicas distinciones patentes se dan si el acta de subsanación se labra en cabeza de folio y/o a requerimiento de parte interesada que la suscribe.

Admiten esta forma de subsanación documental, prevista inicialmente por el anteproyecto de ley notarial nacional, y por su versión acotada, el anteproyecto de ley nacional de los documentos notariales, ambos del Instituto Argentino de Cultura Notarial (hoy Academia Nacional del Notariado), las provincias de Mendoza³⁷, Santiago del Estero³⁸, San Juan³⁹ y Tucumán⁴⁰.

c) El documento notarial sin compareciente, es la tercera posibilidad para subsanar errores u omisiones que padece otro instrumento.

Se trata de documentos de ciclo cerrado, porque no requieren de la participación ni presencia de persona alguna (lo que los distingue de las escrituras y actas de subsanación –en este último caso, si el notario solicita la presencia y suscripción de los interesados–), por lo que se sustentan pura y exclusivamente en la autorización notarial.

Además, se extienden en cabeza de folio, con lo cual se distinguen de las notas de subsanación, que por regla obrarán en el mismo soporte auténtico donde consta el documento principal al que acceden, como luego veremos.

De todas maneras, las distinciones que apuntamos son relativas, por lo que esta categoría documental, en la práctica, se confunde con las notas y las actas de subsanación, por la identidad de requisitos y fines.

La figura en análisis ha cobrado relevancia en los últimos tiempos, no contando todavía con el beneplácito de la totalidad de nuestros autores⁴¹.

El artículo 104 del reglamento notarial bonaerense se refiere expresamente a esta hipótesis en los siguientes términos: “la subsanación o complementación a que se refiere el artículo 148, parágrafo I, inciso 6 de la ley⁴², podrá realizarse por nota en los espacios libres del documento protocolar autorizado, o por documento protocolar posterior que relacione el acto que complementa o rectifica, sin necesidad de comparecencia de parte”.

1.2.2.1. *La elección del medio para la subsanación.*

Esta es una cuestión que queda a criterio del notario, quien en su actuación deberá ajustarse a la normativa vigente en su demarcación (que le indicará los pro-

cedimientos permitidos para sanear el defecto del documento) y las particularidades del caso.

Obviamente, la elección implica una valoración, que como profesional del derecho está en condiciones de efectuar el escribano, y de la cual se hará responsable.

De todas maneras, a simple vista se aprecia una notoria coincidencia de requisitos entre las actas, las notas y los documentos protocolares sin compareciente, lo que nos indica a las claras que pueden ser utilizados prácticamente para los mismos casos y con igual eficacia.

1.2.3. ¿Dónde deben consignarse las notas de subsanación?

1.2.3.1. Principio general.

La respuesta a este interrogante es simple: *en el mismo soporte donde conste el documento que se pretende sanear.*

Sin embargo, esta réplica no es completa. En efecto, no nos indica en qué parte del soporte papel auténtico donde está labrado el documento principal debe consignarse la nota.

Se imponen nuevas precisiones sobre esta cuestión, que efectuamos a continuación.

1.2.3.1.1. La atestación debe figurar en el mismo soporte auténtico donde consta el documento principal, pero fuera de su cuerpo o texto.

Mal puede subsanarse un documento defectuoso, ya autorizado, interpolando en su texto mismo la atestación que lo redima del vicio.

Para ello, corresponde saber dónde comienza y dónde termina el documento a subsanar.

El inicio del documento estará dado, tratándose de documentos matrices, por el epígrafe o membrete, y el final, con la autorización notarial.

Por tanto, fuera del espacio que materialmente ocupe el documento defectuoso, podrá consignarse la nota de subsanación.

Esta directiva, resulta obvio decirlo, es común a todas las notas.

1.2.3.1.1.1. Las notas interpoladas.

Vamos a un caso.

En un estudio de títulos, el escribano referencista observa un antecedente de dominio, porque aparece una nota marginal que indica la inscripción registral del mismo, inserta entre la firma del último otorgante y la firma y sello del notario autorizante, precedida del "ante mí".

Ello así, pues surge la duda de si la autorización notarial es de la nota o del documento principal. Y esta incógnita provoca que la escritura en cuestión no se baste a sí misma y carezca, por tanto, de validez y eficacia.

El escribano HORACIO L. P. HERRERA emite dictamen contrario a la observación que antecede, el que fue aprobado por el Consejo Directivo del colegio notarial porteño.

Sintetizamos a continuación, los principales argumentos vertidos por el autor del dictamen, que compartimos:

a) Desde la perspectiva de la costumbre notarial, la leyenda manuscrita “ante mí”, se consigna en todos aquellos documentos donde hay otorgamiento, por lo que la misma, sólo puede anteceder a la autorización de una escritura o de cualquier otro documento donde haya comparecientes y/o requirentes. Pero no en una nota marginal, que solamente hace referencia a una diligencia administrativa cumplida por el notario, como consecuencia del documento al que accede.

En efecto, el “ante mí”, carece de sentido en una nota, que por esencia no recoge las manifestaciones de las partes.

b) Además, las notas de inscripción pueden ser refrendadas solamente con firma o media firma del autorizante. No es necesario secundar la rúbrica con el sello.

c) Presumir que el escribano del caso se preocupó por firmar y sellar la nota que atestigua la inscripción registral del documento, y no advirtió en ese trance que no había autorizado el instrumento principal, motivo de la rogatoria de inscripción, –concluye nuestro autor– es presumir mucho. La simple lógica indica precisamente lo contrario.

d) La seguridad jurídica exige que en casos como el presente, se considere que lo que está debidamente autorizado es el documento principal, y no el accesorio, “... de lo contrario cualquiera de mala fe podría colocar una nota marginal antes de la firma del escribano correspondiente a la autorización del acto, y de esta forma provocaría deliberadamente la nulidad de la misma por falta de autorización...”⁴³.

Por tanto, la doctrina que se desprende del caso es la siguiente: “1) Una nota marginal, erróneamente inserta entre la firma del último otorgante y el ante mí que precede a la firma del autorizante, no debe (hacer) llegar a la conclusión de la nulidad de la escritura por falta de autorización de la misma”⁴⁴.

Convendrá extremar los recaudos, pues, para colocar correctamente las atestaciones, fuera del cuerpo del documento notarial a subsanar.

1.2.3.1.2. La atestación debe figurar en el mismo soporte auténtico donde consta el documento principal, pero en sus espacios libres.

Los espacios libres del soporte papel donde consta el documento, se asocian habitualmente con los márgenes.

De aquí el adjetivo común que se le adjudica a nuestra figura, con el cual se la conoce en la jerga del medio, a saber notas “marginales”.

Con esto se quiere indicar que se labran en el mismo soporte papel, pero fuera de los márgenes legalmente previstos para extender los documentos principales a los que acceden (vgr. escrituras públicas, actas, certificados, cargos).

Por nuestra parte, apuntamos que no coincidimos totalmente con dicha calificación, pues las notas pueden también constar dentro de los márgenes preestablecidos de los sellos habilitados para la actuación notarial, pero en los espacios libres que queden al final de los mismos, luego de la autorización del documento.

Además, existen otras notas o atestaciones, que se consignan en cabeza de folio, como sucede con las de apertura y cierre del protocolo notarial.

Circunscribiéndonos a la figura en análisis, quedémonos con la posibilidad de emplear los espacios libres dentro y fuera de los márgenes, del soporte donde consta el documento principal.

1.2.3.1.2.1. *¿Existe un orden para el empleo de los espacios libres?*

La mayoría de las reglamentaciones locales⁴⁵ fija un orden prioritario para la extensión de las notas o atestaciones en los espacios libres de los folios de actuación notarial, a saber:

a) En primer término, los espacios libres que queden luego de la suscripción y/o autorización del documento notarial.

b) A falta o insuficiencia de aquéllos, se utilizarán los márgenes de cada folio. Si el documento consta de varios folios, deberá comenzarse con el primero y en su defecto, en los restantes.

Tratándose de los márgenes, se sugiere habitualmente utilizar el margen ancho o interno. De todas maneras, para este supuesto, tratándose de documentos matrices, deberá tenerse cuidado en que su futura encuadernación no torne ilegible la atestación en cuestión.

1.2.3.1.2.2. *¿Puede la nota consignarse en distintos espacios libres?*

La falta de espacio puede implicar que debamos, por ejemplo, iniciar la nota en un sector del soporte donde consta el documento, y continuarla en otro.

Será misión del notario, en el caso, obrar con suficiente claridad y prolijidad de manera que no queden dudas acerca de dónde comienza y dónde termina la atestación.

Por ejemplo, se puede consignar expresamente en el texto de la nota, en qué sector o espacio libre del documento principal continúa (vgr. "... continúa en margen ancho del folio 30...").

1.2.3.1.2.3. *¿Qué actitud asumir frente a la insuficiencia de todos los espacios libres del soporte donde consta el documento principal?*

Los espacios libres que presente el documento principal para consignar estas atestaciones son finitos.

Por tanto, frente a su insuficiencia para extender en su totalidad la nota de subsanación, se nos pueden presentar tres alternativas, a saber:

a) *Continuar y concluir la nota en los folios siguientes, aunque no pertenezcan al documento notarial que se pretende sanear*, indicando siempre, dónde continúa la atestación y previniendo que la misma tiene por objeto subsanar el primer instrumento (vgr. "... por falta de espacio en el presente documento, la presenta nota que tiene por fin su subsanación, continúa en el margen ancho del folio 48 del protocolo corriente, donde está labrada la escritura 67..."). Para facilitar la comprensión y lectura de corrido de la atestación, parecería conveniente, en el caso, utilizar el primer folio del siguiente documento y no, por ejemplo, acudir a los espacios libres que queden al final del mismo.

No compartimos esta primera solución, por considerar que con ella se está afectando el carácter de accesoriedad de la atestación notarial, que es esencial.

En efecto, al aparecer la nota, encaballada entre dos documentos, quedará siempre la duda respecto a cuál de ellos accede y subsana, aunque el notario podría, como antes dijimos, advertir claramente esta circunstancia en su texto.

b) *Labrar la atestación íntegramente en cabeza de folio*, sea bajo el rótulo de acta de subsanación (tal como lo permiten las provincias de Mendoza, San Juan, Santiago del Estero y Tucumán) o como documento notarial sin compareciente (provincia de Buenos Aires), o bien como nota o atestación notarial de subsanación.

En este caso, y tratándose de documentos matrices, deberá llevar epígrafe, con el número de orden que le corresponde dentro del protocolo.

Esta aparente autonomía formal del documento de subsanación, sin embargo, estará mitigada por la mención expresa, en su texto, del documento al que accede.

He aquí un posible ejemplo:

“VEINTE⁴⁶. NOTA DE SUBSANACIÓN⁴⁷ SOBRE ESCRITURA DE COMPRAVENTA NUMERO CINCO ENTRE JOSÉ PÉREZ Y DIEGO RODRÍGUEZ⁴⁸. En la ciudad de Adrogué, partido de Almirante Brown, provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los veintitrés días del mes de mayo de dos mil dos, Yo, Ricardo Javier Saucedo, notario titular del registro 7 de este distrito, dejo constancia que para la autorización de la escritura cinco, de fecha 6 de abril del año dos mil dos, labrada al folio 50 del protocolo corriente, que contiene la compraventa inmobiliaria celebrada entre José PÉREZ y Diego RODRÍGUEZ, sobre un inmueble ubicado en la ciudad y partido de Lomas de Zamora, con frente a calle Ramón Falcón 630, se solicitaron con fecha 28 de marzo del año en curso los certificados de dominio y anotaciones personales números 890786/2 y 890790/0, que obran agregados al mencionado folio y cuya mención, por error involuntario, se omitió en dicha oportunidad, doy fe”.

Prevenimos a los notarios que este procedimiento, que a nuestro juicio es perfectamente válido y eficaz, no está admitido en todas las demarcaciones de nuestro país, por lo que se recomienda prudencia en su empleo.

En este sentido, téngase presente lo expuesto en el apartado 1.2.2.1.

c) El escribano NATALIO P. ETCHEGARAY nos sugiere otra solución para nuestro interrogante (además de la expuesta en el apartado b): en caso de insuficiencia de espacios, no hay inconveniente en que se continúe la nota marginal en papel de oficio similar al sellado notarial⁴⁹ y que esta hoja, debidamente encadenada a la escritura matriz a que se refiere, se incorpore al protocolo⁵⁰.

1.2.4. Procedimiento gráfico.

Como estamos en presencia de un documento notarial, se le aplican las reglas generales y comunes previstas para todas las formas de expresión de la actividad notarial.

Por tanto, la nota podrá labrarse en forma manuscrita, mecanografiada o por procedimientos derivados de la informática, en tanto y en cuanto estén autorizados por las reglamentaciones locales⁵¹.

Para la elección de la grafía, en modo alguno incide la manera como se haya extendido el documento principal.

De aquí que se puedan dar, entre otras, estas combinaciones:

a) El documento principal consta en forma manuscrita; la nota, mecanografiada.

b) El documento principal consta en forma mecanografiada, la nota, manuscrita.

c) El documento principal consta impreso por procedimientos electrónicos, derivados de la informática, la nota, manuscrita o mecanografiada.

1.2.5. Estructura interna de las notas.

Se trata del documento más sencillo, en cuanto a los elementos que lo componen.

Básicamente se advierten, en su estructura interna, tres ingredientes, a saber: data, contenido y autorización notarial.

Los consideramos por separado.

1.2.5.1. La data.

Se integra con el lugar y fecha en que se labra este documento notarial.

Respecto del lugar, deberá coincidir con el espacio físico que integra la competencia notarial por razón del territorio, que como sabemos, se circunscribe al distrito que cada reglamentación local determinará.

Por cierto, la nota se podrá labrar en los soportes auténticos que ya consideramos, en la notaría, o bien fuera de ella, pero siempre dentro del ámbito legalmente previsto para la actuación del oficial público, de conformidad con lo previsto por el artículo 980 del Código Civil.

Respecto de la fecha, que se integra con el día, el mes y el año, podrá coincidir con la del documento principal, o bien ser posterior al mismo.

1.2.5.1.1. Falta de data en las notas.

Advertimos que en algunas atestaciones no se exige consignar la data en que son emitidas (vgr. así, las notas de apertura del protocolo, en algunas demarcaciones).

En materia de notas de subsanación debe cumplirse con esta exigencia, ya que su inobservancia podría acarrear la nulidad del documento accesorio, por aplicación extensiva de lo dispuesto por el artículo 1004 del Código Civil para las escrituras públicas.

¿La falta de data en la atestación hace presumir que la misma se consignó en el mismo lugar y fecha que el documento al que accede?

Si bien algunas normas locales se refieren expresamente a esta cuestión⁵², consideramos que para nuestro caso, y a efectos de evitar posibles objeciones, es *conveniente siempre consignar la data completa en la atestación de subsanación*.

1.2.5.2. El contenido de la atestación.

En el apartado 1.1.5. hemos indicado los distintos contenidos que pueden presentar las notas.

En nuestro caso, y como ya dijimos en el apartado 1.2.1., tienen por finalidad corregir errores o suplir omisiones que padecen otros documentos, a los que acceden, en procura de hacerlos inobjectables, y con ello acordarles plena eficacia.

1.2.5.3. La autorización de la nota.

Todo documento, para que sea notarial, deberá ser suscripto por el oficial público en cuestión.

La autorización es un elemento que hace a la existencia misma del documento, y su incumplimiento acarrea indefectiblemente su invalidez (o inexistencia, si estamos de acuerdo en admitir esta categoría de ineficacia).

La autorización notarial implica, habitualmente, la firma y sello del instrumento por parte del escribano.

Tratándose de las notas o atestaciones, en general, sin embargo, se admite que puedan ser refrendadas solamente con la firma o media firma de su emisor.

Tratándose de notas de subsanación, y con independencia del lugar donde se consignen⁵³, sugerimos suscribirlas, en todos los casos, con firma y sello del oficial público autorizante⁵⁴.

1.2.6. ¿Quién debe extender las notas de subsanación?

En principio solamente subsana el mismo oficial público que autorizó el documento defectuoso.

¿Puede admitirse que lo hagan también el notario adscripto, interino, suplente o sucesor en la titularidad del registro notarial donde obra el documento imperfecto?

Entendemos que sí, aunque con reservas. En efecto, si el contenido de la nota se vincula con un hecho propio del autorizante (vgr. dación de fe de conocimiento o juicio de habilidad, omitidos en el documento principal) o que ha pasado en su presencia, estas son circunstancias que pueden no constarle al notario adscripto, suplente o interino, por lo que mal podrían intervenir en el caso.

En cambio, si se tratara de relacionar documentación habilitante que fue invocada por el otorgante del documento, valorada positivamente por el autorizante y agregada al protocolo, pero sin ser mencionada en forma completa o correcta en las constancias documentales, este es un aspecto que bien puede subsanar por nota su sucesor legal. Otro tanto sucedería con la omisión de transcripción de partes de un testimonio judicial, que el autorizante tuvo a la vista y agregó al protocolo notarial⁵⁵.

Dejamos a salvo los casos en que son las autoridades de superintendencia del notariado (inspectores) las que consignan notas en los protocolos indicando que se ha tomado conocimiento de determinados errores u omisiones que los notarios no pueden salvar por sí mismos (vgr. destrucción total o parcial, pérdida, deterioro o sustracción de folios de actuación protocolar).

Cabe acotar, por último, que si concurren los interesados y requieren la facción del acto de la subsanación, el mismo podrá ser extendido también por notario que sea totalmente ajeno al registro notarial donde se extendió el documento principal defectuoso.

1.2.6.1. ¿El notario debe actuar de oficio o a petición de parte interesada?

Las dos alternativas son válidas, en tren de obtener un documento válido, eficaz e inobservable.

De todas maneras, mientras que el autorizante del documento principal (y defectuoso), puede corregirlo de oficio o a solicitud de parte, su sucesor legal, en la mayoría de los casos, lo hará a requerimiento de parte interesada.

Tratándose de un notario totalmente ajeno al registro donde consta el documento imperfecto, su intervención deberá ser necesariamente rogada por el interesado.

1.2.7. Reproducción de las notas obrantes en la matriz en las copias.

Las copias o traslados de los documentos matrices, para que valgan como tales (arg. arts. 1009 y 1010 del Código Civil) requieren de su reproducción literal y completa⁵⁶.

Por tanto, si en los espacios libres de los documentos originales existen notas de subsanación, las mismas deberán ser también trasladadas a sus copias o reproducciones⁵⁷.

La cuestión es de interés, cuando el traslado se obtiene por la transcripción literal del documento matriz (sea en forma mecanografiada o por dispositivos electrónicos autorizados).

En estos casos, se reproducirá, en primer término, el texto completo del documento principal y luego el de la atestación, con las prevenciones del caso (vgr. "En el protocolo existe la siguiente nota: ...").

Además, en la hipótesis, el "concuerta" o atestación notarial final, que provoca el trasvasamiento de la fe pública del original a la reproducción, confiriéndole igual eficacia probatoria, se consignará luego de la transcripción de ambos documentos, cerrando así el texto de la copia.

Es objetable, en cambio, el procedimiento inverso. Esto es, la mención de la nota de subsanación, luego de la atestación de la concordancia entre el original y la reproducción (a menos que se vuelva a aseverar esa equivalencia, a continuación de la nota).

1.2.8. ¿Qué defectos del documento notarial principal se pueden salvar por nota?

Atento a los desarrollos que anteceden, estamos en condiciones de responder a este interrogante.

Lo haremos en un sentido negativo, brindando cuatro reglas básicas que indican, precisamente, lo que no se puede corregir a través de las notas o atestaciones notariales de subsanación, a saber:

A) *Las declaraciones de voluntad o manifestaciones de los comparecientes, contenidas en el documento principal.*

En estos casos, se impone el empleo de escrituras aclaratorias, rectificatorias o complementarias o, en su caso, de las actas de subsanación con los mismos fines. En ambos casos, por tanto, resultará imprescindible la intervención de las personas interesadas.

B) *Los defectos, errores u omisiones que acarreen la invalidez del documento y/o del acto jurídico en él contenido.*

En estos casos, por tanto, se impone el empleo de las escrituras de confirmación o reproducción, según si se trata de un supuesto de nulidad relativa o absoluta, con intervención de quienes pueden accionar por invalidez, o de todos los participantes del acto ineficaz.

De esta segunda regla se infiere que no se pueden sanear por nota los defectos que provoquen la invalidez del documento. Por exclusión, en cambio, se deduce que cabe la utilización de las notas, respecto de los defectos que acarreen la irregularidad formal del documento principal.

C) *Las partes esenciales del documento⁵⁸, especialmente las relativas a la descripción e individualización de los bienes que constituyen el objeto del negocio jurídico instrumentado.*

Nuevamente, se impone en el caso, el empleo de las escrituras públicas de subsanación, con la concurrencia de todas o algunas de las partes del acto. En efecto, en la descripción del objeto del negocio, está implicada, en buena medida, la voluntad de las partes contratantes, que como ya dijimos, no podrá ser alterada unilateralmente por el notario, vía atestación de subsanación.

D) *Los datos personales de los comparecientes, exigidos por la legislación de fondo* (esto es, para las escrituras públicas, los previstos en el artículo 1001 del

Código Civil), debiendo acudirse, también en estos casos, a las escrituras de subsanación.

Las reglas que anteceden, en mayor o menor medida, han sido recogidas por las leyes notariales de algunas demarcaciones⁵⁹ y cuentan con el beneplácito de un importante sector de nuestra doctrina⁶⁰.

1.2.8.1. *Casuística.*

A continuación, reseñamos casos relativos a la subsanación de documentos notariales, en general, donde se ponen en práctica las reglas que anteceden.

Para facilitar la exposición, tomamos como base el esquema de una escritura pública, y consideramos por separado cada una de sus partes, a saber: epígrafe, data, comparecencia, declaraciones de las partes, constancias notariales, cierre documental, suscripción y autorización.

1.2.8.1.1. *Epígrafe o membrete.*

Se integra con el número de la escritura, la naturaleza del acto y el nombre de las partes.

3.2.8.1.1.1. *Número de la escritura.*

Este es un elemento de ordenación interna, que sirve para identificar y vincular al documento notarial dentro del protocolo habilitado para cada registro notarial durante el año calendario.

Dado el orden cronológico con que dicho soporte auténtico debe ser llevado, so pena de nulidad (arg. art. 1005 del Código Civil), se impone que cada documento lleve su propia numeración en letras, la que no se debe repetir (vgr. dos instrumentos que lleven el mismo número de orden) ni alterar (vgr. saltar la numeración de corrido impuesta).

Ahora bien, frente a tales defectos, ¿procede su corrección por el propio notario, de motu proprio, a través de una nota de subsanación colocada al margen o al pie del instrumento que luce la numeración incorrecta?

Entendemos que no. En el caso, corresponderá denunciar el hecho ante las autoridades de superintendencia del notariado, quienes previa verificación del mismo, adoptarán las medidas que se juzguen pertinentes (vgr. colocar atestación, suscripta por un inspector, que indique la toma de conocimiento del defecto denunciado).

En este sentido se ha expedido el departamento de inspección de protocolos, en dictamen que se transcribe a continuación: "... Que de lo puntualizado precedentemente y del análisis de tales enunciados permite reafirmar una vez más que el número de la escritura forma parte integrante y esencial de la misma... Que con referencia al proceder del escribano cabe destacar que el único organismo capacitado para dictar disposiciones o normas tendientes a subsanar errores u omisiones, etc. cometidas en el trámite del protocolo, es el Colegio de Escribanos, según el art. 44 de la ley N° 12.990 incs. a), e) y concordantes⁶¹. *La corrección de la numeración de la escritura... no está sometida al criterio particular del escribano...*"⁶².

Dicho organismo ha establecido, respecto de números equivocados o repetidos que "... el autorizante tiene la obligación de denunciar cualquier anomalía

que adolezca el protocolo a su cargo y de inmediato al Colegio, quien tomará las providencias que corresponda para constatar el hecho...⁶³.

A su vez, el reglamento de inspección de protocolos actualmente vigente en la demarcación porteña, aprobado por el Consejo Directivo del colegio notarial el 21 de marzo de 2001, dispone en sus artículos 33 y 34, lo siguiente:

“Artículo 33: Recibida una denuncia sobre errores, omisiones, anormalidades o destrucciones ocurridas en el protocolo, libros y/o todo tipo de fojas, por intermedio del departamento de inspección de protocolos se procederá a certificar el hecho denunciado y agregar los antecedentes similares que registran en su legajo profesional”.

“Artículo 34: Practicada la verificación, si a criterio del inspector correspondiera consignar nota marginal, procederá en el mismo acto a consignarla. Si por la índole de la denuncia correspondiere la reproducción del acto, el inspector no consignará la nota y devolverá el expediente al departamento para su prosecución”.

Para nuestra hipótesis de trabajo, lo más probable es que se decida por el primer procedimiento. No creemos que el error en la numeración del documento, sea causa suficiente para provocar la necesidad de su reproducción⁶⁴.

1.2.8.1.1.2. *El empleo del adverbio “bis”.*

De acuerdo a lo que antecede, frente a la repetición de la numeración de dos documentos protocolares correlativos, no creemos adecuada su corrección mediante el empleo del adverbio “bis”.

Ello así, por dos razones.

En primer lugar, porque no se trata de una cuestión que pueda corregir el notario por sí solo.

En segundo término, porque en varias demarcaciones de nuestro país está expresamente prohibida esta alternativa. Citamos algunas de ellas a continuación:

a) Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El departamento de inspección de protocolos ha establecido, sobre el particular: “No se tuvo presente lo preceptuado en el art. 5º del reglamento vigente⁶⁵ ni lo reiterado por el Consejo Directivo, según lo cual la numeración repetida constituye un error cuya corrección no está sometida al criterio particular del escribano actuante, correspondiendo hacerlo saber al Colegio inmediatamente de producido por ser éste el único autorizado para dictar las disposiciones del caso tendientes a subsanar el referido error... Teniendo en cuenta lo dispuesto en la resolución del Tribunal de Superintendencia de fecha 2/8/50, dictada en el expediente 652/50, que estableció en la 2ª parte del Art. 9º: ‘no podrá emplearse el adverbio ‘bis’ en la numeración de las escrituras, ni ninguna otra forma que implique repetir la numeración’, el escribano deberá dejar constancia del hecho denunciado en nota aclaratoria al pie del acta del protocolo de referencia...”⁶⁶.

b) Provincia de Catamarca. El artículo 70 de la ley N° 3843 dispone: “el texto de la escritura comenzará con la constancia del número de orden que le corresponda dentro del protocolo de cada año escrito en letras. La numeración será correlativa comenzando cada año con el número uno. No podrá emplearse el adverbio ‘bis’ en la numeración de las escrituras, ni ninguna otra forma que implique repetir la numeración”.

c) Provincia del Chaco. El artículo 79 de la ley N° 2212 dispone: “el texto de la escritura comenzará con la constancia del número de orden que le corresponda dentro del protocolo de cada año, escrito en letras. La numeración será correlativa comenzando cada año con el número uno. No podrá emplearse el adverbio bis en la numeración de las escrituras, ni ninguna otra forma que implique repetir la numeración debiendo comunicar esa circunstancia al Colegio de Escribanos indicando la escritura anterior y la posterior, si se hubiere autorizado”.

1.2.8.1.1.3. La naturaleza del acto.

Si designamos equivocadamente el negocio contenido en una escritura o la especie de acta o certificado que estamos labrando, ello no justifica su subsanación, en la medida que del texto del documento surja con claridad la verdadera índole de los mismos.

El doctor ZINNY ejemplifica con una escritura rotulada como “mutuo e hipoteca”, cuando en rigor, se trata de una “promesa” de mutuo, en atención a que los fondos suministrados al deudor por la entidad bancaria le serán entregados con posterioridad a la firma de dicho documento⁶⁷.

Señala nuestro autor que se trata de un error que no requiere ser rectificado porque en el texto documental, el contrato en cuestión está configurado correctamente, y sólo se lo designa incorrectamente en el epígrafe⁶⁸.

1.2.8.1.1.4. Nombre de las partes.

Repetimos la observación efectuada en el apartado anterior.

1.2.8.1.2. La data.

La misma se integra con el lugar y la fecha en que el documento notarial es autorizado.

1.2.8.1.2.1. El lugar.

Sobre este aspecto, sabemos que el notario debe ajustarse al distrito en el cual es competente, en los términos del artículo 980 del Código Civil, so color de invalidez del instrumento público.

Si en el documento no se efectúa ninguna aclaración en particular, se presume que el mismo fue autorizado en la sede de la notaría, que es el domicilio legal del oficial público notarial.

Supongamos ahora que el notario se haya desplazado dentro de los límites de su distrito para autorizar el documento, pero no lo haya consignado en aquél.

Entendemos que no es indispensable salvar esta omisión con atestación alguna, pues en última instancia el notario ha actuado dentro de los límites de su competencia por razón del territorio.

Sin embargo, en la mayoría de los casos resulta conveniente mencionar esta circunstancia (por ejemplo, cuando los otorgantes del documento son personas impedidas de deambular, o que se encuentran internadas en hospitales). Para estos casos, y atento a que se trata de una constancia notarial, respecto del lugar donde se constituye el oficial público para autorizar el acto, no vemos inconveniente alguno en consignarlo por nota marginal (vgr. “La Plata, quince de mayo de dos mil dos. Dejo constancia que para el otorgamiento y autorización de la es-

critura 15 del día de la fecha, me constituí a las veinte horas diez minutos en el domicilio del interesado Luis DOMÍNGUEZ, sito en calle 30 esquina 50 de esta ciudad”⁶⁹.

La infracción que ha cometido el notario, que saliendo de sus oficinas para autorizar un documento no lo consigna expresamente en el mismo, pero que ha respetado los límites de su distrito provoca, en principio, la irregularidad formal del instrumento⁷⁰.

De todas maneras, conviene ser prudente en el caso. En efecto, debe tenerse en cuenta que la falta de mención de estas circunstancias puede dar pie a la que-rella o redargución de falsedad previstas por el artículo 993 del Código Civil, y por ende, y de acuerdo a la valoración judicial, a la anulabilidad documental que prescribe el artículo 989 del mismo cuerpo legal.

¿Acaso no se puede tachar de falsario al notario que consigna en el documento que el mismo se autoriza en la localidad donde está instalada la sede del registro, cuando en verdad se suscribe en otra, aunque ambas estén comprendidas en el mismo distrito notarial?

Distinto es el caso en el que directamente falta el lugar donde el documento fue extendido y autorizado, pues ello es causal de invalidez formal en los términos del artículo 1004 del Código Civil, por lo que corresponderá subsanarlo por escritura de confirmación (si consideramos que la nulidad, en el caso, es relativa) o de reproducción (si entendemos que se trata de una nulidad absoluta).

1.2.8.1.2.2. *La fecha.*

Si el documento carece de fecha, ello degenera en una causal de invalidez formal, que solamente podrá ser subsanada por otro documento notarial (de confirmación o reproducción), o bien en sede judicial.

¿Qué decir, en cambio, frente a casos de fechas consignadas erróneamente?

En principio, y atento a lo dispuesto por los artículos 989, 1001, 1004 y 1005 del Código Civil, estaríamos también frente a un caso de invalidez formal, por lo que el notario no podría solucionar el defecto con una nota o atestación, debiendo acudir a otras categorías de documentos o bien a la sede judicial, para obtener su corrección.

Sin embargo, esta solución no es absoluta.

La doctora CRISTINA N. ARMELLA nos propone la siguiente hipótesis: una escritura pública donde se expresa mal el año (el día o el mes), mientras que los documentos anteriores y posteriores a ese lucen la misma data.

He aquí la solución que propone la autora citada: "... fácil es advertir que es un simple error material, cotejando las escrituras públicas anteriores y posteriores. Se trata, indudablemente, de una conducta ajena a toda intención o propósito de perjuicio por parte del autorizante y no cabe al acto la sanción de nulidad del artículo 1005 del Código Civil, sino tan solo de la observabilidad, saneable por nota marginal o por documento notarial posterior, según los casos. Ello no quita a que el autor del documento responda disciplinariamente..."⁷¹. La atestación de marras, tendrá como soportes auténticos los documentos notariales cuyas datas son coincidentes.

En el mismo sentido se ha expedido el departamento de inspección de protocolos del colegio notarial porteño: "El errar en la enunciación del año en que fue otorgada la escritura no la anula y procede salvarlo con una aclaración marginal"⁷².

Otros autores, en cambio, propician la necesaria intervención judicial para subsanar estos errores materiales⁷³.

1.2.8.1.3. La comparecencia.

Dividimos esta parte del documento en tres sectores, a saber, los datos personales de los comparecientes, la fe de conocimiento y el juicio de habilidad de los mismos.

1.2.8.1.3.1. Los datos personales de los comparecientes.

1.2.8.1.3.1.1. Los nombres de los comparecientes.

De acuerdo a las reglas expuestas en el apartado 1.2.8. y atento a que se trata de exigencias previstas por la ley de fondo (artículo 1001 del Código Civil), cuyo incumplimiento acarrea la invalidez formal del documento (arg. art. 1004 del mismo texto legal), la omisión o el error sobre los nombres y apellidos de los comparecientes no se salva por notas, debiendo acudir en el caso a las escrituras rectificatorias o aclaratorias, o a las actas de subsanación, pero siempre con la participación de los sujetos interesados o sus sucesores.

En este sentido se han expedido la comisión central de consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (si en un poder especial para disponer de un inmueble, se advierten errores materiales en los nombres de sus otorgantes –respecto de los que figuran en el título de propiedad del bien– se debe proceder a otorgar la escritura aclaratoria correspondiente⁷⁴) y la comisión asesora de consultas jurídicas del colegio notarial porteño (en las escrituras en las que comparecen herederos, no es necesario que figuren con apellido paterno y materno, puesto que se cumplen los requisitos del art. 1001 con solo mencionarlos con el apellido paterno, de acuerdo con la ley N° 18.248. No es posible subsanar errores en el nombre mediante notas marginales⁷⁵).

1.2.8.1.3.1.2. Mayoría de edad de los comparecientes.

Esta exigencia, prevista por el artículo 1001 del Código Civil, puede cumplirse de tres maneras, a saber: indicando que el compareciente es mayor de edad, consignado su fecha de nacimiento o bien su edad.

El incumplimiento de esta exigencia no acarrea la invalidez del documento (arg. art. 1004 del Código Civil), pero su omisión o errónea consignación, en principio, no se salva por nota de subsanación⁷⁶.

En este sentido se ha expedido el departamento de inspección de protocolos del colegio notarial porteño: "... el método utilizado de consignarlos (entre otros datos personales de los comparecientes en las escrituras públicas, la mayoría de edad) por nota marginal por haberse omitido en el cuerpo de la escritura, no sufre ni subsana tales omisiones"⁷⁷.

También la comisión asesora de consultas jurídicas del Consejo Directivo del colegio notarial de dicha demarcación, que propuso la subsanación, entre otros datos personales erróneos, de la fecha de nacimiento de la adquirente de un inmueble, por escritura aclaratoria, con la sola presencia del actual titular dominial⁷⁸.

Pero decimos "en principio", pues corresponderá analizar si en el caso particular, el notario no ha reemplazado dicho dato personal por el juicio expreso de habilidad o capacidad del compareciente, que para el caso cumple con la misma función.

También se ha expedido, en este sentido, la mencionada comisión del colegio notarial porteño, en sendos dictámenes que transcribimos a continuación:

a) "La ausencia de la expresión documental de la mayoría de edad, conforme al art. 1004 del Código Civil, no es causal de invalidez de la escritura. Menos aún en el caso consultado, donde esa fórmula es reemplazada por otras, como capaces y hábiles, mucho más amplias y comprensivas que la anterior y que con mayor exactitud fijan el concepto de juicio de capacidad"⁷⁹.

b) "Conforme al art. 1004 del Código Civil no es nula la escritura donde se haya omitido designar la mayoría de edad de los otorgantes. Por lo tanto, la sometida a consulta, siguiendo la terminología utilizada, no es 'título observable', ya que el escribano autorizante ha suplido dicha referencia emitiendo juicio de capacidad de los otorgantes"⁸⁰.

Más aún, como el juicio de habilidad o capacidad es una atestación propia del notario, podrá consignarla por nota o atestación⁸¹, con lo cual indirectamente podrá por este medio suplir la omisión o el error que afecte al dato personal que estudiamos en este apartado.

1.2.8.1.3.1.3. Estado civil de los comparecientes.

El artículo 1001 del Código Civil se limita a exigir la mención del "estado de familia" de los otorgantes. Las leyes notariales locales, por su parte, acentúan este aspecto, estableciendo la mención completa del mismo (vgr. casado con quién y en qué nupcias, etc.).

¿Puede suplirse la omisión o el error de este aspecto por nota de subsanación?

Entendemos que no, porque se trata de una declaración de los interesados, que por tanto no puede ser suplida de oficio por el notario⁸².

De todas maneras, conviene estudiar tres casos por separado.

1.2.8.1.3.1.3.1. No consignación del estado civil.

En este caso, corresponderá acudir a las escrituras o actas complementarias, con la necesaria intervención de los interesados.

1.2.8.1.3.1.3.2. Consignación incompleta del estado civil.

Por ejemplo, se dice que es casado, pero no se identifican las nupcias ni el nombre del cónyuge (aspectos requeridos por las leyes y reglamentaciones locales).

Para esta hipótesis, algunos autores admiten que pueda subsanarse por nota, precisamente porque no es una exigencia que dimane de la ley de fondo.

Por supuesto que el notario deberá valerse de una documentación auténtica, cuya data no exceda la del documento notarial a subsanar, de la que surja el estado civil completo (vgr. partida de matrimonio, testimonio judicial de divorcio vincular, partida de defunción del cónyuge, etc.)⁸³.

Otros consideran que en el caso, también será necesaria la comparecencia y suscripción de la nota, por la persona interesada⁸⁴.

Por nuestra parte, adherimos a los que sostienen el postulado inicial y no admiten en el caso la subsanación por nota⁸⁵.

1.2.8.1.3.1.3.3. Consignación incorrecta del estado civil.

Este caso se presenta con relativa frecuencia en nuestro medio. Dado que hasta 1987 no tuvimos divorcio vincular, muchos adquirentes de inmuebles que

divorciados en nuestro país o en el extranjero de un matrimonio argentino, con anterioridad a esa fecha, comparecían en las escrituras como casados con otras personas, habiéndose celebrado dichas nupcias en el exterior (en la mayoría de los casos en fraude a la ley argentina), brindaban así una información incorrecta al notario.

Efectivamente, al no recuperar la aptitud nupcial, los matrimonios invocados resultaban nulos y/o inexistentes para la ley argentina.

En tren de subsanar ese error (lo que implica pasar de casado a soltero, viudo, divorciado), se debe acudir, en sede notarial⁸⁶ a escrituras rectificatorias o aclaratorias, en las que se cumplan tres aspectos:

a) Presencia del interesado en subsanar su estado civil que figura erróneo en el título antecedente de dominio.

b) Expresión del verdadero estado civil del compareciente, respaldando sus dichos con documentación auténtica (vgr. sentencias de divorcios no vinculares, partidas de matrimonios extranjeros, etc.).

c) Intervención, en su caso, del supuesto cónyuge en el acto de subsanación, o en su defecto, de sus causahabientes, debidamente legitimados (por ejemplo, con declaratoria de herederos), ratificando esas manifestaciones.

En este sentido, se han expedido por igual las comisiones de consultas de los colegios notariales porteño⁸⁷ y de la provincia de Buenos Aires⁸⁸.

Por ende, en estos casos, no procede la subsanación por nota o atestación notarial.

1.2.8.1.3.1.4. Domicilio, residencia o vecindad.

Se trata de un requisito también establecido por el artículo 1001 del Código Civil, aunque su incumplimiento no acarrea la nulidad del documento.

Como es una declaración del interesado, vinculada con el lugar que constituye su domicilio real o residencia efectiva⁸⁹ (arg. art. 89 del mismo cuerpo legal) su omisión o errónea consignación en el documento, no pueden ser subsanadas por nota o atestación notarial.

Se impone, en el caso, acudir a las escrituras o actas de subsanación con la presencia del interesado.

1.2.8.1.3.1.5. Otros datos personales.

Se admite, mayoritariamente, la consignación por nota del tipo y número de documento de identidad y nacionalidad de los comparecientes, cuando se han omitido en el documento principal (o se los ha mencionado erróneamente, o de manera incompleta –por ejemplo, cuando se trata de duplicados o ulteriores ejemplares⁹⁰).

Otro tanto cabe decir de los códigos únicos de identificación tributaria (C.U.I.T.) o laboral (C.U.I.L.) o de los de identificación (C.D.I.), cuya consignación resulta obligatoria en los documentos con vocación registral.

Respecto de la actividad o profesión (exigida, por ejemplo, para los documentos que contengan actos societarios⁹¹), como se trata de una manifestación de los interesados⁹², entendemos que mal pueden consignarse por nota, debiendo acudirse en el caso a las escrituras o actas de subsanación, con la participación del interesado.

1.2.8.1.3.2. *La fe de conocimiento.*

Se trata de un juicio o valoración del notario, de su mundo interno, por el cual el mismo afirma su convicción personal en torno a la identidad de una persona física. O, si se quiere, por esta atestación el notario expresa que le resulta público y notorio que una persona es quien dice ser, aunque ello no se extiende al resto de sus datos personales (estado civil, domicilio, edad, ocupación).

Si se ha omitido esta atestación en el documento principal, ¿puede subsanarse por nota o atestación complementaria?

Entendemos que sí, pese a que tal omisión no acarree la invalidez del instrumento por no disponerlo expresamente el Código Civil (arg. arts. 997, 998, 1001, 1004 y 1005).

Sin embargo, en nuestro medio las respuestas no son uniformes en la materia⁹³.

Reiteramos que el único que puede subsanar, en el caso, por nota o atestación, es el propio escribano autorizante del documento principal.

Y por cierto, la intervención de testigos de conocimiento previstos por el artículo 1002 del Código Civil, en cuanto a su afirmación de la identidad del compareciente no conocido por el notario, deberá obrar en el texto del documento o, en su defecto, en escritura complementaria. En el caso, sólo podrá consignarse por nota la afirmación del notario de que tales testigos son personas por él conocidas, y a través de cuyo testimonio identifica e individualiza al compareciente inicialmente no conocido.

1.2.8.1.3.3. *Juicio de habilidad.*

Se trata de la valoración que realiza el notario, consistente en la comparación entre el derecho vigente y la situación del compareciente o requirente, para saber si se puede o no acceder a lo peticionado.

Esta exigencia, que deviene necesaria en toda la actuación notarial, tiene su sustento, al decir del Doctor JOSÉ M. R. ORELLE, en el "...juicio general de legalidad que el notario está obligado a formular en virtud de su obligación general de actuar conforme a las leyes y, más específicamente, de su calidad de funcionario público encargado de redactar documentos válidos y eficaces..."⁹⁴.

Este juicio implica, por parte del notario, el control de la capacidad de hecho y de derecho de los comparecientes, la ausencia de prohibiciones subjetivas, la concurrencia de complementos de capacidad (vgr. habilitaciones, autorizaciones, venias judiciales), en caso de intervención por otros, la existencia y suficiencia del poder de representación, la acreditación de la existencia del sujeto de derecho, tratándose de personas jurídicas, entre otros aspectos.

No es necesaria su consignación expresa, salvo en casos concretos (actuación de menores con habilidad para celebrar determinados actos, inhabilitados, etc.).

Su omisión, por ende, no afecta la eficacia del documento (aunque una incorrecta calificación notarial puede generar un negocio inválido).

De todas maneras, y frente al interrogante que da motivo a este capítulo, respondemos que como se trata de una calificación propia del oficial público, puede suplirse, su mención expresa, a través de nota complementaria.

1.2.8.1.3.3.1. *Actuación por otro.*

Vinculado a este tema está el de la actuación por otro.

La manifestación del compareciente de que interviene por otro, en virtud de un poder que exhibe al notario, que se encuentra plenamente vigente por no haberle sido revocado ni limitado en parte alguna pertenece al dicente y no puede ser suplida por nota o atestación complementaria.

Por el contrario, la relación de la documentación habilitante exhibida, es una atestación o constancia notarial y, por tanto, si fue omitida en el documento principal, podrá consignarse en nota complementaria.

1.2.8.1.4. Declaraciones de las partes.

Por lo antes expuesto, los errores u omisiones que padezca el documento en este sector, no podrán ser subsanados en principio por notas o atestaciones notariales, debiendo acudir a las escrituras o actas con la participación de todos o algunos de los sujetos instrumentales originales.

Consideramos, a continuación, algunos casos concretos.

1.2.8.1.4.1. Descripción de inmuebles.

Tratándose de inmuebles, deben constar en el documento principal, datos mínimos que permitan identificarlos.

Esos datos podrán entonces ser completados o eventualmente corregidos por nota o atestación accesoria.

Ello así, porque a través de este último documento no se pueden modificar las declaraciones de voluntad y, por ende, el objeto propio de la contratación. De lo contrario, estaríamos frente a la hipótesis de error en el objeto del acto, previsto por el artículo 927 del Código Civil, que provoca su anulabilidad.

Para ello, el notario deberá valerse de títulos, planos u otros soportes auténticos cuya data no supere la del documento principal a subsanar y que haya tenido a la vista al momento de autorizar el acto principal (por ejemplo, la designación o el deslinde del inmueble de acuerdo a un plano, que modifica lo consignado en el título).

Sin embargo, en la práctica, en la mayoría de los casos se acude a las escrituras rectificatorias o complementarias; según se advierte en los casos que citamos a continuación:

a) En una escritura se consignó erróneamente la designación y descripción del lote de terreno objeto de la compraventa. Las partes, sin embargo, estaban de acuerdo sobre la materia de la convención, respecto de la que, además, se había efectuado la tradición.

La comisión de consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba consideró que en el caso no había error esencial (las partes estaban de acuerdo sobre el objeto del contrato de compraventa, pero lo habían designado erróneamente en el acto escriturario), por lo que aconsejó su subsanación por escritura rectificatoria, con la participación de todas las partes del acto original⁹⁵.

b) En una escritura de compraventa se consignó erróneamente el número de la unidad funcional objeto de la contratación. Sin embargo, se mencionó correctamente la letra con que la misma era identificada en el ámbito interno del consorcio.

Las partes subsanaron el defecto a través de una escritura aclaratoria, pero el Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires rechazó la anotación de la misma, por entender que en el caso correspondía el retracto del primer negocio

que resultaba inválido, por error esencial en el objeto, y proceder en segundo término a la transmisión dominial del verdadero objeto de la contratación inmobiliaria.

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, concedió razón a las partes contratantes, considerando que el medio de subsanación empleado era idóneo, en razón de que el negocio de base no estaba afectado de invalidez. En efecto, "...el acto de transmisión dominial ... no estuvo viciado de error *in corpore*, sino de error *in nomine* o *falsa demonstratio*. Los contratantes no disintieron sobre el objeto enajenado, creyendo cada uno que se trataba de un inmueble diverso, sino que, acordando ambos en la misma cosa, erraron en el documento al designarla por su número, pero acertando en cambio al individualizarla por su letra..."⁹⁶.

Entendemos que en el caso, se podría haber empleado también la nota complementaria para subsanar la errónea designación, en atención a que se preservaba la identidad del objeto del negocio.

c) En una escritura de compraventa se consignó correctamente la calle y número del inmueble y su nomenclatura catastral, pero erróneamente su designación (lote y manzana) y medidas.

Al ser observado el documento por el Registro de la Propiedad Inmueble de la entonces Capital Federal, el escribano interinamente a cargo del registro donde se había autorizado el acto, subsanó el defecto por escritura sin comparecientes, en la que indicó los datos correctos del bien enajenado, obteniendo así la inscripción definitiva del documento principal. La comisión asesora de consultas jurídicas del colegio notarial porteño, en base al dictamen propuesto por el escribano HORACIO L. PELOSI, consideró incorrecto el medio de subsanación empleado (documento notarial sin compareciente⁹⁷), debiendo haberse acudido, en el caso, a una escritura de subsanación con la comparecencia de las partes del negocio, o por lo menos del actual titular dominial secundando, por cierto, la actuación notarial con certificados y títulos de los que surgieran los datos correctos del inmueble en cuestión (en el caso, los vendedores habían fallecido)⁹⁸.

Por nuestra parte, y como admitimos la posibilidad documental descartada en el dictamen, no vemos inconveniente en el medio empleado para la subsanación, que no hace más que ajustar y corregir la descripción del bien objeto de la contratación, pero en modo alguno modificarlo. A ello agregamos, pues, la posibilidad de subsanar por nota complementaria.

d) En un expediente sucesorio se realizó un acuerdo de división de un inmueble entre los herederos del causante, deslindándose las partes que se adjudicaba cada uno. Posteriormente, se confeccionó el plano de división del bien en propiedad horizontal, se sancionó el correspondiente reglamento de copropiedad y administración y los coherederos se adjudicaron las unidades funcionales resultantes del mencionado plano.

El problema surgió porque en el acuerdo de partición efectuado en el expediente (que el escribano no transcribió ni relacionó en su totalidad en la escritura de división y adjudicación) las unidades se identificaban por su ubicación y número de calle, mientras que en el documento notarial figuraban sus números. Luego, ¿cómo saber a qué parte del inmueble indicada en el convenio correspondían las unidades funcionales?⁹⁹.

El escribano pretendió aclararlo por nota marginal, indicando los números de las unidades funcionales que se adjudican a cada parte. La comisión asesora de

consultas jurídicas del colegio notarial porteño consideró observable el documento, pues la única forma posible de develar la incógnita era acceder al plano de división en propiedad horizontal y cotejarlo con el acuerdo de partición anexo al expediente judicial (lo que determinaba que la escritura no era autosuficiente).

La duda no quedaba despejada por la atestación efectuada marginalmente por el notario¹⁰⁰. Coincidimos con la observación. El defecto afecta propiamente las declaraciones de voluntad de las partes, y por ende, sólo puede ser subsanado por una escritura aclaratoria, con intervención de los interesados.

e) El departamento de inspección de protocolos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, ha dicho que "...no es observable la nota marginal puesta en una escritura de reglamento de copropiedad y administración mediante la cual se expresan las medidas de superficie cubierta y descubierta de los departamentos que contiene el inmueble respectivo, pues ni en la ley N° 13.512 ni en su decreto reglamentario existe precepto alguno que obligue a hacer esa discriminación. Lo obligatorio es establecer las medidas superficiales del piso o departamento –art. 11 inc. 20 del decreto citado–, sin necesidad de especificar lo edificado y lo que no lo está"¹⁰¹.

1.2.8.1.4.2. Precio de la compraventa.

Este aspecto no puede ser, en modo alguno, aclarado o corregido por el notario, pues es propio y privativo de las partes contratantes. En este sentido ha dicho el departamento de inspección de protocolos del colegio notarial porteño: la formalidad que se relaciona con el precio debe surgir de la escritura y no mediante nota marginal por aplicación de los artículos 1001 del Código Civil en combinación con el 208 de la ley N° 1893¹⁰².

Dejamos a salvo todas las atestaciones que el notario puede hacer respecto de los medios de pago previstos por la ley N° 25.345 y sus modificatorias, de los cuales haya tenido evidencia directa en el acto principal.

Por ejemplo, si ha tenido a la vista el instrumento de pago (cheque certificado, cancelatorio, constancia de transferencia de fondos entre cuentas a nombre de las partes contratantes, etc.) y no las ha consignado de manera completa en el cuerpo del documento, podrá consignarlas por nota (vgr. "Buenos Aires, 20 de mayo de 2002. Dejo constancia que el cheque certificado con que se ha abonado el precio de la compraventa instrumentada por la escritura 12 del día de la fecha, a la que accede la presente, y que fuera mencionado en el cuerpo de la misma, y agregado en fotocopia certificada, lleva el número 9000899 y fue librado contra la cuenta del comprador en la sucursal... del banco...").

En el caso, el notario no está indicando ni alterando el precio fijado ni su forma de pago, sino que para darle plena eficacia al documento que autoriza, está consignando de manera completa el medio de pago utilizado.

Está en juego, en este supuesto, su propia percepción, y no las declaraciones de voluntad de las partes.

1.2.8.1.4.3. Origen de los fondos con los que se verifica la adquisición de un bien.

En la aplicación concreta del artículo 1246 del Código Civil, está en juego la declaración de las partes contratantes, por lo que mal podrá el notario suplir omisiones en tal sentido, por notas o documentos sin comparecientes.

Para que la directiva del artículo citado resulte operativa se exige, habitualmente, la confluencia de tres aspectos:

a) La declaración del interesado de que la adquisición la realiza con fondos de origen propio.

b) Justificación de sus dichos (vgr. que el dinero proviene de la donación que han hecho a su favor sus padres, o que es el fruto de la venta de un bien heredado o donado, etc.).

c) La concurrencia del cónyuge, para asentir a esta declaración.

Ahora bien, ¿qué actitud asumir si no se han cumplido todas estas exigencias en el acto principal?

La subsanación de este defecto, para el caso que ello sea posible¹⁰³, deberá plantearse a partir de una escritura aclaratoria o complementaria, con intervención del interesado y de su cónyuge, en su caso.

Ello así, en la medida que por este procedimiento aclaratorio, no se pretenda además de trasladar un bien de la masa ganancial a la propia del declarante, desplazar de la titularidad condominial del mismo al otro cónyuge¹⁰⁴.

1.2.8.1.5. Constancias notariales.

Todos los defectos, errores u omisiones que se verifiquen en este sector del documento principal, podrán ser subsanados por notas complementarias, bajo la sola firma del oficial público (a saber: legitimación registral, antecedentes de dominio, nomenclatura catastral, valuación fiscal, partida inmobiliaria, legitimaciones fiscales e impositivas, acreditación de personaría, mención de cláusulas obligatorias y notas de planos, relación y transcripción de expedientes judiciales o administrativos, etc.).

A título ejemplificativo, citamos tres casos:

a) Valuación fiscal: "... respecto del espacio en blanco existente en la matriz... (se refiere al que existe en la escritura observada, luego de las expresiones 'valuación fiscal' y antes de 'Le corresponde') juega a favor de él la circunstancia de que su consignación aparentemente estaría inspirada en motivaciones de índole fiscal, susceptible a todo evento, de ser subsanado mediante nota marginal..."¹⁰⁵.

Ello así, porque este dato se extrae de la certificación catastral, que el notario tendrá a la vista al momento de autorizar el acto principal. Por eso, su omisión puede ser suplida por este medio.

b) Nomenclatura catastral: en una escritura que documentaba una compraventa inmobiliaria, se había consignado erróneamente el número de la parcela catastral del bien en cuestión.

Una escribana distinta al autorizante del documento notarial, procedió a su rectificación por escritura, teniendo para ello a la vista certificados de catastro y dominio y el plano de ubicación del lote en cuestión.

Se sometió a consulta si el procedimiento de subsanación era el correcto, y de qué forma debía comunicarse la enmienda al archivo de tribunales donde obraba depositada la matriz del documento principal.

La notaria SILVIA R. MARTINELLI, como vocal de la comisión central de consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, señaló que la vía de corrección utilizada era adecuada pero, citando a NATALIO P. ETCHEGARAY, como el error recaía sobre una constancia notarial, remarcó que también pudo haberse subsanado por nota marginal¹⁰⁶.

c) Relación del expediente judicial de adquisición de la propiedad de un inmueble por subasta: en un acta de protocolización con tal fin se omitió la relación y transcripción del auto judicial por el cual se ponía al adquirente en subasta en posesión del inmueble.

El documento fue observado, por lo que la comisión asesora de consultas Jurídicas del colegio notarial capitalino, en base al proyecto presentando por el Doctor NORBERTO R. BENSEÑOR, destacó que la manera de subsanar dicha omisión era a través de un documento notarial complementario, o bien por testimonio judicial que contenga la transcripción del auto omitido. Si bien del texto del dictamen no surge la identidad del documento notarial complementario, en el caso, creemos que podría optarse por igual por una escritura, un acta o una nota de subsanación, dado que se trata de un aspecto involucrado en las constancias notariales¹⁰⁷.

1.2.8.1.6. Cierre documental.

Este aspecto se vincula básicamente a la lectura del documento y a la corrección de puño y letra del oficial público de las enmiendas que se hayan practicado en el cuerpo del documento.

La no mención de haber dado lectura al documento podría subsanarse por nota, por tratarse de un acto del notario¹⁰⁸.

Respecto de las correcciones, salvo que la ley local lo autorice, no corresponde su consignación por nota. Nos remitimos, al respecto, a lo expuesto en el apartado 2.13. de este estudio.

En este sentido, se ha expedido la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil de la entonces Capital Federal, en 1940: "los errores en las escrituras públicas deben ser salvados, atento a la ley, al pie de la escritura misma por el escribano autorizante y antes de las firmas, o en su defecto, por aclaratorias; las correcciones no pueden salvarse mediante notas marginales"¹⁰⁹.

1.2.8.1.7. Suscripción.

Si los comparecientes al documento no lo suscribieran, el mismo no valdrá como tal, de acuerdo a lo previsto por los artículos 988 y 1004 del Código Civil (dejamos a salvo las diligencias en materia de actas notariales, para las que no rigen esos preceptos).

De todas maneras, advertimos que en los medios para subsanar tal defecto, no hay acuerdo en doctrina. Veamos algunas posiciones:

La mayoría señala que en el caso estamos ante un documento nulo y de nulidad absoluta, motivo por el cual corresponderá la reproducción del acto¹¹⁰.

De todas maneras, si las firmas faltantes son de los testigos instrumentales cuya concurrencia obligatoria fue suprimida por la ley N° 15.875 en las escrituras públicas que contengan actos inter vivos, cabe también la posibilidad de la conversión formal prescripta por el artículo 987 del Código Civil¹¹¹.

Otros consideran que la falta de firma no siempre deriva en la invalidez del documento (por ejemplo, si una escritura que contiene una compraventa inmobiliaria no fue suscripta por el cónyuge del disponente, en los términos del artículo 1277 del Código Civil), aunque ello, por cierto, pueda comprometer la eficacia del negocio así formalizado¹¹².

Finalmente, otra posición sostiene que si la firma omitida en la escritura es, por ejemplo, la del vendedor, se puede subsanar por documento notarial por el

cual el titular dominial ratifica el acto inicialmente inválido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1330, segunda parte del Código Civil¹¹³.

De lo que antecede, queda claro que en todos los casos la corrección del defecto va de la mano del otorgamiento de un nuevo documento, con la presencia de todas las partes interesadas (escrituras de reproducción, confirmación o ratificación), lo que obsta a la subsanación por notas complementarias.

1.2.8.1.8. Autorización.

La no suscripción del documento por parte del oficial público provoca su invalidez o inexistencia¹¹⁴.

Corresponderá pues, la reproducción del documento apócrifo, con la intervención de las mismas partes contratantes.

Por ende, las notas o atestaciones complementarias nada pueden resolver frente a este defecto.

PALABRAS FINALES.

Hemos reflexionado, desde nuestras propias limitaciones, sobre temas que están relacionados directamente con la plena eficacia de los documentos notariales, tratando de brindar respuestas a los múltiples interrogantes que se derivan a partir de la comisión de errores e imprecisiones en el ejercicio de la función.

Si en este aporte nos hemos permitido recordar pilares de la literatura argentina, queremos cerrarlo haciendo nuestras las reflexiones que sobre el particular ha expresado uno de los principales exponentes de la ciencia del derecho notarial argentino, como es el maestro CARLOS A. PELOSI:

“... Es absolutamente necesario comprender que todos debemos aplicarnos al estudio de este asunto, tan estrechamente vinculado a nuestro oficio. Nadie es pontífice ni está exento de culpas y de errores. Lo que importa es mirar hacia adelante y reaccionar contra la inercia que a todos nos alcanza. No se piense, entonces, que el autor de este trabajo puede exhibir escrituras perfectas...”¹¹⁵.

NOTAS

¹ *Las caras de la verdad* en "El gran serafín". "Obras Completas. Cuentos II", Grupo Editorial Norma, Buenos Aires, 1998.

² Citamos a continuación, otras definiciones que de esta figura se han dado en nuestra doctrina:

a) Para Carlos N. GATTARI, la nota marginal es "...el asiento secundario, al pie del instrumento o en el lado mayor del margen, que contiene circunstancias referidas al texto principal" (en *Vocabulario notarial*, publicado en revista "El Notario", número 4, pág. 20 y en "Práctica Notarial", Depalma, Buenos Aires, 1992, volumen 7, pág. 100).

b) Para los escribanos Florencio A. AMORESANO, Raúl LOZADA ALLENDE y Violeta NILOS de MONTANARI se trata de "...las anotaciones firmadas por el escribano que se consignan a un costado o al pie de la escritura matriz, de los testimonios que de ellas se expidan o de otros documentos, que las necesidades del caso así lo requieran o exijan" (en su trabajo *Las notas marginales*, publicado en Revista del Notariado N° 741, págs. 781 a 789).

c) Por su parte, la V Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la entonces Capital Federal, en 1975 aprobó el siguiente despacho: "l) Entiéndese por 'notas protocolares' las atestaciones o constancias firmadas por el escribano o funcionario autorizado, fuera del texto de la escritura, al margen o pie de la misma, sobre hechos, datos o circunstancias de diversa naturaleza que tienen relación con su contenido, o con determinadas obligaciones que deben ser cumplidas por el autorizante. En ningún caso pueden alterar las declaraciones de voluntad de las partes, ni subsanar o completar los elementos sustanciales exigidos por las leyes de fondo que debe contener el acto jurídico formalizado..." (ver despacho completo en Revista del Notariado N° 741, págs. 893 y 894).

Por nuestra parte, no hemos incorporado a la definición propuesta en la parte principal, el lugar donde la atestación debe constar ni tampoco la identidad del documento al que accede (vgr. documentos protocolares), por entender que las notas pueden lucir también en cabeza de folio y porque pueden acceder también a documentos extraprotocolares.

³ En este caso, la accesión no es a un documento, sino a un conjunto de documentos ordenados cronológicamente, que integran el protocolo notarial.

⁴ Seguimos en esta doble caracterización, las enseñanzas del maestro Carlos A. PELOSI que define a la nota protocolar, en sentido amplio, como "...toda constancia asentada en el mismo (protocolo) que puede o no referirse o vincularse al contenido de una escritura (vgr. notas de apertura o cierre) y consignarse en otros espacios distintos a los indicados, es decir, en los documentos que se incorporan al protocolo y forman parte del mismo...". Y en sentido estricto, como "... la atestación o constancia hecha fuera del cuerpo o texto de la escritura, al margen, o al pie de la misma, sobre hechos de diversa naturaleza que tienen relación con su contenido o con determinadas obligaciones que deben ser cumplidas principalmente por el escribano autorizante..." (*Las notas en el protocolo* en Revista del Notariado, año 1955, págs. 288 y 289).

⁵ Téngase en cuenta que nuestro deber se limita a operar en tal sentido sobre la reproducción y no sobre su matriz.

Distinto sería el caso de la revocación de un poder, donde como autorizantes de este último, debemos notificar al emisor del acto de apoderamiento, para que consigne, por nota protocolar, la pérdida de eficacia del negocio unilateral en él contenido.

⁶ Apuntamos que no debe tomarse esta característica en términos absolutos pues, en rigor de verdad, algunas actas contienen solamente atestaciones notariales (actas de protocolización de documentos por orden judicial, actas de subsanación sin compareciente, etc.).

⁷ Conforme artículo 22 del anteproyecto de ley de los documentos notariales.

⁸ Conforme artículo 40 del proyecto citado en la nota anterior.

⁹ Tener presente que el artículo 288 del proyecto de Código Civil de 1998, prescribe la protocolaridad de todas las actas notariales, para que tengan la eficacia de los instrumentos públicos.

Sobre el tema y sus implicancias sobre el derecho notarial vigente, ver nuestro aporte al XXXVIII Seminario "Laureano A. Moreira" de la Academia, *Las actas notariales en el derecho privado vigente y en el proyectado* (cit. tomo II, págs. 43 a 45).

¹⁰ Adviértase que hasta ahora, las aclaraciones de la definición estudiada, están encaminadas, en mayor o menor medida, a zanjar las diferencias entre escrituras y actas.

¹¹ Aclaremos que el artículo 62 del anteproyecto citado, que estamos parafraseando en la parte principal establece, como primera pauta, su condición de documento extraprotocolar.

Por ello, y de acuerdo a lo antes expuesto, ajustamos esta parte de la definición.

También incluimos en la definición, la posibilidad de que el certificado contenga actos de ciencia propia, es decir actos del notario, propios y de su mundo interno, que por tanto no son captados por sus sentidos.

Para ello, nos valemos de la noción que propone Carlos A. PELOSI, para la categoría documental en análisis (plasmada, a su vez, en el artículo 79 del anteproyecto de ley notarial de su autoría, para la entonces Capital Federal), y que reproducimos a continuación: "...documentos mediante los cuales, a pedido de parte interesada y en narración sintética, se autentican realidades físicas o juicios de ciencia propia, que no deban revestir necesariamente la forma de acta" (véase el desarrollo in extenso de esta noción, en su ensayo *Los certificados notariales*, publicado en Revista del Notariado N° 716, especialmente págs. 428 a 434).

El concepto que aportamos en la parte principal ya lo hemos presentado y explicado en otros trabajos preparados para la Academia Nacional del Notariado, a los que nos remitimos: *Certificación nota* -

rial de firmas (Seminario "Laureano A. Moreira" de julio de 1999, tomo II, págs. 25 a 28); *Teoría y práctica de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales* (cit. tomo I, págs. 16 a 18) y *Las certificaciones de firmas e impresiones digitales en el Derecho Notarial en la Provincia de Mendoza* (cit. tomo I, págs. 35 y 36).

- ¹² Este último aspecto de la noción es resistido por algunos (no surge, además, de la noción planteada por el anteproyecto citado, en su artículo 62), pues se trata de contenidos que dan un amplio margen al error, lo que es incompatible con la dación de fe pública. Mas aún, el oficial público está valorando determinadas circunstancias, y consignándolas en un documento, no siendo esto materia estricta del quehacer notarial. Advertimos similares objeciones en materia de actas de notoriedad, donde el escribano, a través de su convicción personal, a la que llega por distintos medios, emite juicios que a posteriori, pueden resultar falsos. Sobre el tema, consultar el estudio de Rubén A. LAMBER, *Las actas de notoriedad*, correspondiente a la sesión de la Academia del 11-3-96 (en *Reseñas de la Academia Nacional del Notariado* número 2, pág. 18 y ss. y en REVISTA NOTARIAL N° 925, pág. 734).
- ¹³ Algunos de ellos no son, en sentido estricto, instrumentos públicos sea porque no hay oficial público autorizante (vgr. los asientos de los libros de los corredores de comercio –inciso 3–, las acciones que representan el capital de las sociedades anónimas –inciso 8–), sea porque no cuenten con aplicación práctica actual (las letras de cambio dadas en pago de derechos aduaneros –inciso 6–), sea porque son ajenos al derecho privado (documentos públicos o "auténticos", en sentido estricto, donde está en juego la propia credibilidad del Estado, como poder público: incisos 5, 7 y 9). Sobre este tema consultar: *Código Civil y leyes complementarias...* (cit., tomo 4, comentario al art. 979 a cargo de José M. ORELLE, págs. 473 a 497); *Código Civil y normas complementarias...* (cit., tomo 2 C, comentario al art. 979 a cargo de Cristina N. ARMELLA, págs. 1 a 14) y *Tratado de Derecho Notarial...* (cit., tomo II, voz *Instrumentos públicos* a cargo de Marina C. ZUVILVIA, págs. 421 a 448).
- ¹⁴ Conf. arts. 74, 75, 81 y 84 de la ley N° 404.
- ¹⁵ Conf. arts. 62 a 64 y 157 a 159 de la ley N° 1482. Corresponde destacar que el último grupo de normas están aglutinadas en un capítulo que lleva como rótulo común "de las notas marginales".
- ¹⁶ Conf. arts. 27, 31, 40, 53 y 54 de la ley N° 3662.
- ¹⁷ Conf. arts. 16, 19, 25, 28, 43 y 44 de la ley N° 3718.
- ¹⁸ Conf. arts. 68, 88 y 89 de la ley 2212.
- ¹⁹ Conf. arts. 126, 128 y 129 de la ley N° 1340.
- ²⁰ Conf. arts. 145, 147 y 148 de la ley N° 9020.
- ²¹ Conf. arts. 56, 58, 78, 79, 80, 81, 97 y 98 de la ley N° 5732.
- ²² Conf. arts. 16, 19, 25, 26, 29, 31, 44 y 45 de la ley N° 3058.
- ²³ Conf. arts. 103, 104, 110, 111 y 112 de la ley N° 3743.
- ²⁴ Conf. arts. 20, 24, 28, 36 y 37 de la ley N° 4884.
- ²⁵ Conf. arts. 61, 79 y 80 de la ley N° 719.
- ²⁶ Conf. art. 70 de la ley N° 6486.
- ²⁷ Conf. arts. 43, 53, 54, 66, 67, 68, 69, 70 y 87 de la ley N° 6200. Los artículos 66 a 68 están agrupados bajo el rótulo común de "los documentos protocolares accesorios".
- ²⁸ Conf. arts. 36, 53, 56 y 57 de la ley N° 1033.
- ²⁹ Conf. arts. 62, 71, 76 y 79 de la ley N° 3843.
- ³⁰ Conf. arts. 70 y 71 de la ley N° 3987.
- ³¹ Conf. arts. 64, 74, 79, 80 y 85 de la ley N° 49.
- ³² Conf. arts. 46, 55, 57, 61, 62, 63 y 66 de la ley N° 4183.
- ³³ Conf. arts. 68, 69 y 70 de la ley N° 6071.
- ³⁴ La posibilidad de dividir el protocolo es admitida, por ejemplo, en las provincias de Mendoza, Chaco, Córdoba, Corrientes, San Juan, Río Negro, Jujuy y Santiago del Estero y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En estos casos, las notas de apertura y cierre deberán labrarse en cada sección protocolar.
- ³⁵ Por tanto, en algunos casos, ante el fallecimiento de alguno de los otorgantes iniciales, pueden intervenir, en su reemplazo, sus sucesores universales.
- ³⁶ Sobre el tema, consultar los trabajos de los autores que citamos a continuación (que por cierto no agotan la bibliografía existente en la materia): Carlos N. GATTARI (*Práctica Notarial* cit. volumen 7, págs. 3 a 64); Camilo I. GARRONE (*Escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias* en REVISTA NOTARIAL N° 829, págs. 1459 a 1472 y en Revista del Notariado N° 760, págs. 1107 a 1117); Edgardo O. SCOTTI (*Procedencia de escrituras aclaratorias para rectificar errores en la designación del inmueble* en REVISTA NOTARIAL N° 862, págs. 831 a 839); Francisco FERRARI CERETTI (*Las desprolijidades notariales y los modos de corregirlas* en Revista del Notariado N° 826, págs. 202 a 208, *La subsanación de los errores deslizados en las escrituras públicas, en principio y sin perjuicio de otras vías debe hacerse por escrituras rectificatorias*, en Revista del Notariado N° 823, págs. 484 y ss.); Violeta NILOS de MONTANARI y otros (*Escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias* en Revista del Notariado N° 748, págs. 873 a 893) y Miguel N. FALBO (*Técnica de las subsanaciones* en Seminario del Instituto Argentino de Cultura Notarial del mes de mayo de 1984). También el aporte del entonces Instituto Argentino de Cultura Notarial sobre escrituras aclaratorias (publicado en Revista del Notariado 728, págs. 711 a 724).
- ³⁷ Conf. arts. 44 y 45 de la ley N° 3058.
- ³⁸ Conf. arts. 53 y 54 de la ley N° 3662.
- ³⁹ Conf. arts. 43 y 44 de la ley N° 3718.

⁴⁰ Conf. arts. 97 y 98 de la ley N° 5732.

⁴¹ Se inclinan por su aceptación, aunque utilizando distintas expresiones para su designación, entre otros Cristina N. ARMELLA (*El documento notarial sin compareciente...* cit. págs. 292 a 300), Natalio P. ETCHEGARAY (*Documentos protocolares sin compareciente* en REVISTA NOTARIAL N° 919, págs. 581 a 591 y *Escrituras y actas notariales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1997, págs. 283 a 295), Carlos N. GATTARI (*Inscripción de declaratoria por escritura sin tracto abreviado* en Revista del Notariado N° 808, pág. 151 y ss.; *Protocolización de testamento ológrafo y de declaratoria para inscribir* en Revista del Notariado N° 813, pág. 531 y ss. y *A propósito del tema de escrituras sin compareciente* en REVISTA NOTARIAL N° 920, pág. 191 y ss.), Osvaldo SOLARI COSTA (*Escrituras sin la firma de algún compareciente o sin compareciente. Análisis de su validez y soluciones en su caso* en Revista del Notariado N° 839, págs. 729 a 734 y *Falta de firmas en las escrituras. Algunos aspectos* en Revista del Notariado N° 837, págs. 245 a 255), Miguel N. FALBO (*Técnica de las subsanaciones* cit.), Raúl R. GARCIA CONI, Eduardo V. CURSACK, Osvaldo S. SOLARI (citados por Osvaldo SOLARI COSTA *Falta de firmas...* pág. 253, consignando que el último de los autores mencionado, se inclina por considerar que se trata de un certificado protocolar) y Gastón A. ZAVALA (*Tratado de Derecho Notarial* cit. tomo III, voz *Subsanación de los documentos notariales*, págs. 237 a 239).

Por la negativa, considerando que no pueden existir escrituras sin compareciente, salvo los casos en que la ley de fondo expresamente lo permite, se expide Horacio L. PELOSI (*Escrituras sin compareciente* en Revista del Notariado N° 840, págs. 81 a 92).

⁴² Dicho precepto alude a las notas de subsanación de errores u omisiones que acceden a los documentos matrices (escrituras y actas).

⁴³ Ver dictamen completo en Revista del Notariado N° 852, págs. 109 a 113.

⁴⁴ Ver cita nota anterior, pág. 109.

⁴⁵ Así se expiden, entre otras, las leyes notariales vigentes en las provincias de Buenos Aires (art. 148 de la ley N° 9020), Río Negro (art. 129 de la ley N° 1340), Santiago del Estero (art. 40 de la ley N° 3662), San Juan (art. 25 de la ley N° 3718), Tucumán (art. 78 de la ley N° 5732), Mendoza (art. 25 de la ley N° 3058), Misiones (art. 110 de la ley N° 3743) y Jujuy (art. 36 de la ley N° 4884) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (art. 81 de la ley N° 404).

⁴⁶ Puede igualmente consignarse *Escritura número veinte*. En el caso, se trata de una escritura por su forma, pero de una nota de subsanación por su contenido.

⁴⁷ Se la puede rotular, también, como "acta de subsanación", "atestación notarial", "documento notarial de subsanación", "nota" o "acta" complementaria, etc.

⁴⁸ En el epígrafe se puede consignar el número y contenido del documento que se corrige, o el nombre de las partes que lo han otorgado, o bien no hacer mención alguna al respecto.

Por nuestra parte, sugerimos mencionar en el epígrafe el nombre de las partes que otorgaron el documento principal, o por lo menos de una de ellas, para su más fácil consignación en el índice del protocolo correspondiente.

⁴⁹ Así, papel "romaní", en el tamaño de los sellos de actuación notarial, es decir "A4".

⁵⁰ Ver del autor *Escrituras y actas notariales* cit. pág. 247 y *Las notas marginales de subsanación* en REVISTA NOTARIAL N° 828, pág. 1226.

⁵¹ Ver lo expuesto en el apartado 2.5.1. y siguientes de este aporte.

⁵² Transcribimos, a continuación, la parte pertinente del artículo 111 del reglamento notarial bonaerense. "Las notificaciones del contenido total o parcial de un acto protocolar podrán practicarse mediante uno de los siguientes procedimientos: l) 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...*".

⁵³ Si se labran en cabeza de folio, la firma y sello del autorizante se imponen por aplicación de las reglas comunes a todos los documentos protocolares.

⁵⁴ Conf. Juan C. VITERBORI (*El documento notarial en la Ley N° 9020*, en REVISTA NOTARIAL N° 837, pág. 279).

⁵⁵ Conf. Cristina N. ARMELLA, para el documento notarial sin compareciente, cuyas conclusiones, por analogía pueden aplicarse a las notas (*El documento notarial...* cit. págs. 297 y 298).

⁵⁶ Sobre el régimen de las copias ver nuestro aporte al *Tratado de Derecho Notarial...* cit. tomo I, voz *Expedición de copias*, págs. 767 a 790.

⁵⁷ No sucede lo mismo, por ejemplo, con las notas que indican la expedición de las copias y su inscripción en los registros públicos, que no necesitan ser consignadas en los traslados.

⁵⁸ Ver lo expuesto en el apartado 2.13. de este trabajo.

⁵⁹ Se expiden, en este sentido, las disposiciones vigentes en las provincias de Buenos Aires (art. 148 ap. l) inc. 6) de la ley N° 9020); Tucumán (art. 97 de la ley N° 5732); Santiago del Estero (art. 53 de la ley N° 3662), San Juan (art. 43 de la ley N° 3718), Mendoza (art. 44 de la ley N° 3058), Misiones (art. 110 inc. e) de la ley N° 3743), Río Negro (art. 129 inc. f) de la ley N° 1340); Salta (art. 70 inc. k) de la ley N° 6486); Neuquén (art. 57 inc. c) de la ley N° 1033) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (art. 81 inc. f) de la ley N° 404),

⁶⁰ Entre otros, Natalio P. ETCHEGARAY (*Las notas marginales de subsanación* en REVISTA NOTARIAL N° 828, págs. 1227 a 1231; *Escrituras y actas notariales* cit. págs. 248 a 253); Cristina N. ARMELLA (*El documento notarial...* cit. págs. 296 y 297); Carlos N. GATTARI (*Manual de Derecho Notarial...* cit. pág. 100); Juan C. VITERBORI (*El documento notarial...* cit. págs. 279 a 282); Gastón A. ZAVALA; (en *Tratado de Derecho Notarial...* cit. tomo III, voz *Subsanación de los documentos notariales*, págs.

224 y 225); Adelina B. DAMILANO de MOSCONI y Fernanda E. BULCOURF de RASCANA (*Las notas marginales* en Revista del Notariado N° 743, págs. 1523 a 1527).

También, el despacho aprobado por la V Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal en 1975 (ver Revista del Notariado N° 741, págs. 893 y 894).

⁶¹ En la actual ley notarial 404, se trata de los incisos c) y f) del artículo 124.

⁶² En Revista del Notariado N° 754, pág. 979. Ver también, opinión coincidente de María I. BRAVO de GERLI (*En derredor del protocolo...* cit., págs. 2226 y 2227).

⁶³ Revista del Notariado N° 754, pág. 979.

⁶⁴ Sobre el tema consultar también dictamen de la comisión central de consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires publicado en REVISTA NOTARIAL N° 740, pág. 29.

⁶⁵ Ver lo expuesto en el apartado anterior.

⁶⁶ Revista del Notariado N° 754, pág. 979.

⁶⁷ Recordemos que el mutuo es un contrato real, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2242 del Código Civil.

⁶⁸ *Dos errores que no exigen ser rectificadas* en REVISTA NOTARIAL N° 920, págs. 189 y 190.

⁶⁹ Sobre el tema consultar *Tratado de Derecho Notarial...* cit. voz *Competencia*, a cargo de Francisco J. SIRI (ver especialmente págs. 225 a 228, donde el autor consigna su posición y cita fallos coincidentes y contrarios a lo expuesto en la parte principal).

⁷⁰ Advertimos que en el caso se infringe el deber de mencionar los motivos por los que se extrae el protocolo o los soportes auténticos donde se labran los documentos (libros de requerimientos, sellos de actuación extraprotocolar) de la notaría, lo que acarreará sanciones disciplinarias para el oficial público.

⁷¹ *El documento notarial...* cit. pág. 299.

Ver otros ejemplos en el trabajo de María I. BRAVO de GERLI (*En derredor del protocolo...* cit. pág. 2228).

⁷² En Revista del Notariado N° 754, pág. 979. Esto así, en la medida que la escritura se encuentre en la página que corresponde al protocolo, entre escrituras del mismo año.

⁷³ Así se expiden Raymundo M. SALVAT (su voto en fallo publicado en Jurisprudencia Argentina, tomo 27, pág. 1195 y en *Tratado de Derecho Civil...* cit. tomo II, pág. 213) y Alberto G. SPOTA (*Tratado de Derecho Civil*, tomo I, parte general, volumen 3, Depalma, Buenos Aires, 1958, págs. 626 y 627).

Ver también dictamen del escribano Francisco CERÁVOLO ya citado (en Revista del Notariado N° 851, págs. 79 a 82) y lo expuesto en el apartado 2.13.2.6.2.1. de este aporte.

⁷⁴ Ver dictamen completo del notario Angel H. GUERRIERO en REVISTA NOTARIAL N° 878, págs. 183 y 184.

⁷⁵ Ver dictamen completo de la escribana Mariana E. LEVIN RABEY en Revista del Notariado N° 837, págs. 311 a 313.

En el caso, se trataba de una escritura de compraventa por tracto abreviado. Los vendedores (herederos declarados del titular dominial), habían comparecido solamente con el apellido paterno, sin adicionárseles el materno, como lucía en la declaratoria de herederos. Como el Registro de la Propiedad Inmueble observó el documento por la falta de equivalencia entre los nombres obrantes en la escritura, y los de la declaratoria relacionada, el escribano subsanó el defecto por nota marginal, aclarando en la misma el nombre de todos los vendedores también con el apellido materno.

La dictaminante señaló que la observación registral era improcedente pero, para el caso que se opinara lo contrario, la subsanación debía hacerse por escritura rectificatoria, con la comparecencia de los interesados.

⁷⁶ Más aún, si se tiene presente lo resuelto por el departamento de inspección de protocolos del colegio porteño: "La mención de la edad de los testigos es una formalidad importante, cuya omisión puede dar lugar a la nulidad del testamento, ante lo dispuesto en el artículo 3657 del Código Civil" (ver dictamen en Revista del Notariado N° 755, pág. 1324).

⁷⁷ En Revista del Notariado N° 754, págs. 978 y 755, pág. 1324.

⁷⁸ Ver dictamen de autoría del escribano Jorge A. VIACAVA en Revista del Notariado N° 772, págs. 1108 a 1110.

⁷⁹ En base al proyecto de la escribana Marta M. GRIMOLDI, en Revista del Notariado N° 837, págs. 309 a 311.

⁸⁰ En base a la propuesta de la escribana Elsa KIEJZMAN, publicado en Revista del Notariado N° 837, págs. 313 y 314.

⁸¹ Anticipamos que este no es un recaudo que obligatoriamente deba cumplirse en los documentos notariales, salvo en casos muy concretos (vgr. testamento por acto público otorgado por un menor de edad, que cuenta con dieciocho años, reconocimiento de hijos por parte de menores, etc.).

⁸² Ver dictamen de la Academia Nacional del Notariado, en este sentido, en REVISTA NOTARIAL N° 933, págs. 485 y 486.

⁸³ En esta postura se enrola Natalio P. ETCHEGARAY (*Escrituras y actas* cit., pág. 248, *Las notas marginales...* cit. pág. 1227).

⁸⁴ Así opina Carlos N. GATTARI (*Práctica Notarial...* cit. volumen 7, pág. 139 y *Detalles ocultos...* cit. págs. 44 y 45).

⁸⁵ Conf. Juan C. VITERBORI (*El documento notarial...* cit. pág. 281) y María I. BRAVO de GERLI (*En derredor del protocolo...* cit. págs. 2229 y 2230).

⁸⁶ Por supuesto, siempre está expedita la vía judicial para aclarar el verdadero estado civil del interesado.

⁸⁷ Ver, entre otros, los dictámenes de los Escribanos Roberto L. de HOZ y Ricardo E. TOBAL (Revista del Notariado N° 737, págs. 1777 a 1779), Osvaldo S. SOLARI (Revista del Notariado N° 776, págs. 604 y 605), Rosa M. AXELRUD de LENDNER y María E. MASSA (Revista del Notariado 807, págs. 2379 a 2384) y Francisco CERÁVOLO (Revista del Notariado N° 851, págs. 93 a 96).

⁸⁸ Ver, entre otros, los dictámenes de los escribanos Miguel N. FALBO (REVISTA NOTARIAL N° 792, págs. 1731 a 1734), el mismo autor y Jorge F. DUMÓN (REVISTA NOTARIAL N° 825, págs. 287 a 289), los mismos autores y el Consejo Directivo del colegio notarial bonaerense (REVISTA NOTARIAL N° 834, págs. 1544 a 1551), Jorge F. DUMÓN y Angel H. GUERRIERO (REVISTA NOTARIAL N° 846, págs. 1567 a 1569), Martha B. FARINI y Jorge F. DUMÓN (misma REVISTA págs. 1565 y 1566), Angel H. GUERRIERO y Jorge F. DUMÓN (REVISTA NOTARIAL N° 855 págs. 361 a 364).

⁸⁹ Aspectos determinados por su exclusiva voluntad.

⁹⁰ Al respecto, ver lo dispuesto en los artículos 13 y 15 de la ley N° 17.671.

⁹¹ Ver, en este sentido, el inciso 1) del artículo 11 de la ley N° 19.550 de sociedades comerciales.

⁹² El número del documento nacional de identidad y la nacionalidad de su titular, surgen de la exhibición del mismo en la audiencia notarial, por lo que se trata de un hecho o atestación refrendado por la percepción sensorial del notario.

La actividad o profesión, en cambio, no lucen en los documentos de identidad. Tampoco aparece en todos los casos, en las constancias de CUIT., CUIL. o CDI.

⁹³ Se expiden por la posibilidad de subsanar este defecto, por nota marginal aunque para la eficacia del documento ello no resulte necesario, entre otros Natalio P. ETCHEGARAY (*Escrituras y actas notariales* cit. pág. 249, insistiendo en que no es necesario hacerlo, porque la nota no quita ni pone al valor del documento ya autorizado, ni a la responsabilidad del notario si hubiere sustitución de personas), Cristina N. ARMELLA (*El documento notarial...* cit. pág. 298) y Rubén A. LAMBER (dictamen en REVISTA NOTARIAL N° 910, págs. 1239 a 1241).

En sentido negativo, en cambio, se pronuncian por la imposibilidad de sanear este defecto por nota, por tratarse de una exigencia de fondo, entre otros, Juan C. VITERBORI (*El documento notarial...* cit. pág. 281), Carlos N. GATTARI (*Detalles ocultos...* cit. pág. 45), Margarita E. VISCARRET (en *Fe de conocimiento*, trabajo bajo la coordinación de María T. ACQUARONE en Revista del Notariado N° 827, págs. 267 y ss.) y María I. BRAVO de GERLI (*En derredor del protocolo...* cit. pág. 2235).

En este sentido, también se ha expedido el departamento de inspección de protocolos del colegio notarial porteño (ver dictamen en Revista del Notariado N° 755, pág. 1324).

⁹⁴ *Código Civil y leyes complementarias...* cit. tomo 4, comentario al artículo 1001, pág. 590.

⁹⁵ Ver dictámenes de los escribanos Nelso RAVERA, Daniel AHUMADA y Rogelio CABANILLAS en REVISTA NOTARIAL (Córdoba) 73, págs. 269 y 270.

En el mismo sentido, el último de los colegas citados en dictamen publicado en REVISTA NOTARIAL (Córdoba) 75, págs. 331 a 333.

⁹⁶ Del voto del Dr. Emilio P. GNECCO como ministro de la S.C.B.A. *in re* "Pinto, Jorge Raúl c/Poder Ejecutivo s/ demanda contencioso administrativa", del 30-3-82 (en REVISTA NOTARIAL N° 862, págs. 831 a 839 con nota favorable de Edgardo O. SCOTTI).

⁹⁷ Ver lo expuesto en el inciso c) del apartado 1.2.2. de este aporte.

⁹⁸ Ver dictamen completo en Revista del Notariado N° 814, págs. 983 a 987.

⁹⁹ El defecto es obvio: al momento del acuerdo particional no existía el plano de división en los términos de la ley N° 13.512.

¹⁰⁰ Ver dictamen del escribano Federico E. RAMOS que da origen a dicho pronunciamiento, en Revista del Notariado N° 785, págs. 1393 a 1398.

¹⁰¹ Ver dictamen en Revista del Notariado N° 754, pág. 977.

¹⁰² En Revista del Notariado N° 754, pág. 978.

¹⁰³ En este sentido, y para el caso que el cónyuge de la parte declarante haya fallecido, se han vertido diferentes opiniones en el seno de la comisión central de consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Por ser materia ajena a nuestra temática, remitimos a la lectura de los votos de cada uno de los vocales de dicha institución, que obran publicados en REVISTA NOTARIAL N° 925, págs. 785 a 830.

¹⁰⁴ Ver, en este sentido, entre otros los fallos de la Cám. Nac. Civ., Sala A, en autos "Soares Gache, Alfredo" del 6-8-90 (en El Derecho 141, pág. 646 y en Revista del Notariado N° 832, pág. 59, con nota de Francisco FERRARI CERETTI "La posibilidad de subsanar por una escritura aclaratoria, la omisión de consignar en el instrumento adquisitivo de dominio la procedencia del dinero empleado por la mujer", exigido por el artículo 1246 del Código Civil) y Sala B, en autos "Walsh, Roberto H. c/Registro de la Propiedad" del 20-4-93 (en REVISTA NOTARIAL N° 919, suplemento, pág. 189 con nota de Cristina N. ARMELLA *¿Escritura aclaratoria o convención prohibida entre cónyuges?*).

¹⁰⁵ Dictamen del Doctor Norberto R. BENSEÑOR como vocal de la comisión central de consultas del colegio notarial bonaerense, en REVISTA NOTARIAL N° 838, págs. 447 a 450.

¹⁰⁶ Ver dictamen completo en REVISTA NOTARIAL N° 883, págs. 1151 y 1152.

¹⁰⁷ Ver dictamen completo en Revista del Notariado N° 836, págs. 113 a 118.

¹⁰⁸ Ver lo expuesto en el apartado 2.11. de este aporte.

¹⁰⁹ Citado por Argentino I. NERI en *Tratado...* cit. tomo 3, pág. 693.

¹¹⁰ Ver, entre otros, los dictámenes aprobados por la comisión asesora de consultas jurídicas del colegio notarial porteño, de autoría de los escribanos Ricardo A. DOLDAN ARISTIZÁBAL (en Revista del Nota-

riado N° 862, págs. 109 a 111), Mariana LEVIN RABEY y Horacio L. PELOSI (en Revista del Notariado N° 857, págs. 207 a 211), Horacio FORN (en Revista del Notariado N° 846, págs. 557 a 560) y Horacio M. VACARELLI (en Revista del Notariado N° 837, págs. 314 a 322).

¹¹¹ Ver dictamen de la comisión asesora citada en nota anterior, en base al proyecto del escribano Francisco CERÁVOLO (en Revista del Notariado N° 832, pág. 115 y ss.).

¹¹² En este sentido, se expide Osvaldo SOLARI COSTA (*Falta de firmas en las escrituras*, cit. en Revista del Notariado N° 837, págs. 255 a 262).

¹¹³ Es lo que sostiene Carlos N. GATTARI (*Falta de firma en un antecedente*, en Revista del Notariado N° 831, págs. 755 a 761 y *Soluciones Notariales*, Depalma, Buenos Aires, 1994, págs. 47 a 57).

¹¹⁴ Ver lo expuesto en el apartado anterior y en el punto 2.13. de este estudio.

¹¹⁵ *Técnica de la redacción escrituraria* en Cuadernos Notariales, La Plata, 1965, número 15, pág. 1.