



TEMA 2: SUBSANACIONES

Subtema: e) Subsanaciones en sede notarial.

Coordinador: Not. Franco DI CASTELNUOVO.

Subcoordinador: Not. Juan Andres Bravo.

Autor:

Cecilia Gentilini - ceciliagentilini16@gmail.com

Categoría: Trabajo individual.

"Hacia una gestión eficiente de la exactitud registral: La subsanación notarial de errores materiales en documentos judiciales."

Indice

Ponencia	2
Introducción	3
Desarrollo y fundamentación	7
Resumen de la propuesta	15
Conclusiones	16
Bibliografía	17

PONENCIA

El artículo 35 de la Ley 17.801 establece como regla general la subsanación de inexactitudes documentales mediante un nuevo instrumento de igual naturaleza, este principio no posee carácter imperativo absoluto, admitiendo excepciones según la índole del error u omisión.

Cuando el error es de carácter material en referencia a datos identificatorios del sujeto o del objeto y que no alteran la sustancia de lo dispuesto por el Juez, la exigencia de una "identidad formal rígida" debe ceder ante el principio de economía jurídica y celeridad.

Los defectos por errores materiales contenidos en un oficio de inscripción que no se refieran a datos contenidos en la resolución judicial pueden ser subsanados en sede notarial. Esta vía de subsanación es legítima mediante el otorgamiento de documento protocolar rectificatorio a solicitud de quien acredite un interés legítimo.

Introducción:

En el marco del ejercicio de la función notarial y su estrecha vinculación con la actividad judicial, resulta necesario abordar una problemática frecuente: la existencia de errores materiales en oficios y testimonios judiciales que generan demoras, costos innecesarios y obstaculizan la seguridad jurídica.

Actualmente, la subsanación de estos errores suele requerir la intervención del órgano judicial que los emitió, lo que produce dilaciones incompatibles con los principios de celeridad y economía procesal.

Este trabajo tiene como objetivo analizar la viabilidad jurídica de que el notario pueda rectificar errores materiales contenidos en documentos judiciales, delimitando el alcance de sus facultades y su función como garante de la seguridad jurídica.

En pocas palabras y como para entrar en tema.

Expresión de la actividad judicial:

Entre los documentos judiciales, con los que se relaciona el notario con mayor frecuencia son: Sentencia, Testimonios y Oficio. La diferencia fundamental entre ellos radica en su función dentro de un proceso judicial:

La **Sentencia** que es la resolución judicial que pone fin a un proceso, donde el juez decide sobre el fondo del asunto (condena, declara un derecho o constituye una nueva situación jurídica). Potestad exclusiva por medio de la cual expresan el DERECHO, ejerciendo su principal función que es aplicar la ley al caso concreto.

El **Testimonio (de sentencia)** que es una copia certificada y autenticada por un funcionario judicial (actuaria/o) de la sentencia o partes relevantes del expediente. Utilizada para demostrar la existencia de la sentencia y su contenido.

El **Oficio Judicial** que es el documento formal que envía un juez a otra autoridad, organismo o particular para ordenar, solicitar información o comunicar una medida o resolución.

Debemos tener en cuenta la inserción del documento judicial en el tráfico jurídico. Una vez expedido el documento judicial, éste se desvincula funcionalmente del expediente e ingresa al ámbito extrajudicial. Ya en este plano, para que cumpla con su cometido, debe reunir ciertas exigencias, comunes a todo documento: exactitud y precisión, y particulares (especialmente registrales y administrativas).

Tanto en el ámbito notarial como el judicial, la expedición de copia o testimonio, es una operación jurídica que debe ser realizada dando cumplimiento a recaudos técnicos que corresponden a cada especie. Sin perjuicio de ello, en ambos casos se confeccionan trasladando literalmente, con identidad, exactitud de integridad el texto asentado en su original, sea de origen judicial o notarial.

Estos instrumentos públicos, en su calidad de documentos inscribibles, así reconocidos por ley 17801, deben presentarse ante el Registro de la Propiedad acompañados de su respectivo documento de rogación: el **oficio inscriptorio** para los testimonios judiciales y la **minuta de inscripción** para las primeras copias de escrituras públicas.

Sabemos que estos documentos, como todo actuar humano, son intrínsecamente falibles, asumiendo la posibilidad de que se confeccionen involuntariamente con errores u omisiones. Ante tales situaciones, resulta imperativo proceder con su rectificación, ya sea para permitir su correcta inscripción cuando el documento aún no ha ingresado al Registro, o bien para lograr su saneamiento cuando ya existe un asiento registral y refleja fielmente un documento defectuoso, logrando así que cese la inexactitud registral.

Entrando en el tema que nos ocupa, tratándose de documentos judiciales hay una cuestión que exige distinguir con claridad dos planos:

- Plano jurisdiccional: relativo al contenido decisorio del órgano judicial (resolución, sentencia, mandato).
- Plano instrumental: referido a la materialización documental de esa decisión para su circulación y eficacia.

Esta distinción es fundamental ya que el escribano, en ejercicio de su función, no puede modificar el contenido de la decisión judicial ni el testimonio, aun cuando este último no refleje fielmente lo resuelto. El contenido de la resolución es una cuestión reservada exclusivamente a las partes del proceso; por lo tanto, cualquier planteo al respecto queda bajo la responsabilidad de los profesionales intervinientes y debe resolverse mediante el derecho procesal, ámbito que excede la competencia del notario. Queda claro entonces que los defectos que pudieran padecer tanto el testimonio como el oficio, no afectan la validez de la decisión judicial, pero sí su **operatividad práctica**.

Es frecuente que el documento o expediente judicial sea el sustento desencadenante del documento notarial. En estos casos, también es forzoso para el notario hacer su correspondiente calificación, en ejercicio de la función que le es propia. José Víctor Sing, en su trabajo EL DOCUMENTO O EXPEDIENTE JUDICIAL

COMO SUSTENTO DEL ACTO NOTARIAL, expresa: *“La actitud jurídica frente a un documento o expediente judicial debe ser la misma que tenemos frente a la calificación de un documento fehaciente. La calificación que hace el escribano se funda en el mismo principio que informa tanto a todos los actos estatales como a los privados: el Principio de Legalidad. El acto jurídico judicial, del cual tenemos su documento (testimonio u oficio), no es más que la LITERALIDAD EXPRESIVA DE LA FUNCIÓN JUDICIAL y no de la voluntad personal del magistrado, y es el que, en todo momento, debe deparar, en suma exacta, la LEGALIDAD. Ésta es la que se busca y hace reflexionar al notario. Él debe juzgar el acto judicial, tanto si actúa con el expediente como si lo hace por medio del documento, con espíritu crítico de LEGALIDAD. ¿Por qué? Pues, porque el acto jurídico que él autorice debe ser sano, impoluto e irreprochable. Esto no se logrará si el documento judicial o las actuaciones judiciales no lo son”.* ¹

En la búsqueda de esta sanidad legal, nos enfrentamos a preceptos que durante años han sido tratados como principios rígidos e incuestionables. Bajo un velo de temor reverencial, estos dogmas terminan por atentar contra lo más básico que la ley intenta proteger: los derechos de las personas. Al blindarse frente a la crítica, socavan la seguridad jurídica y obstruyen soluciones efectivas en el plano de la realidad social. Para revertir esta inercia, el derecho debe despojarse de sus ataduras dogmáticas e impregnarse de los principios de celeridad y economía procesal, optimizando los tiempos y evitando el dispendio innecesario de recursos. Esta búsqueda de agilidad, sin embargo, debe ser cautelosa y no comprometer la seguridad jurídica. En este escenario, la intervención del escribano resulta esencial como auxiliar y garante de la seguridad. Su labor abre una eficiente vía de subsanación antes defectos materiales a través de tareas de cotejo sobre la base de documentos indubitables, trasladando a este ámbito la misma rigurosidad técnica que el notario aplica diariamente en los documentos de su autoría. Esta metodología imprime dinamismo al proceso sin menoscabar su seguridad, permitiendo que las correcciones y verificaciones se realicen con fe pública y precisión profesional, garantizando así que la optimización de los tiempos no comprometa el rigor legal ni los derechos de las partes. De esta manera, los operadores del derecho, en forma solidaria, fortalecen el sistema registral a fin de contribuir a lograr exactitud en la información que brindan los registros, asegurando así la circulación de títulos sanos.

Desarrollo y fundamentación.

Para el desarrollo de este análisis, se ha tomado una frase que consideramos fundamental y que ha resultado el punto de partida para fundamentar la propuesta, que surge del artículo 34 de la Ley 17801, el que transcrito íntegramente dice: “Se entenderá por inexactitud del registro todo desacuerdo que en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extraregstral”. La frase a la que hacemos referencia es **'en orden a los documentos susceptibles de inscripción'**, interpretandola como una delimitación, que resulta central al encarar la inexactitud registral, ya que circunscribe el origen del desacuerdo entre la realidad y el registro **exclusivamente** a aquellos instrumentos que poseen vocación registral, excluyendo otros documentos, aunque forman parte de la documentación que obligatoriamente se debe acompañar en el proceso inscriptorio. Nos referimos al oficio de inscripción, dejando fuera de este planteo específicamente a las sentencias y a los testimonios. Dicho esto, el documento que se propone analizar es el Oficio judicial de inscripción. Este instrumento público, expedido por un juzgado para comunicar al registro que determinadas personas han sido judicialmente reconocidas como herederas de una persona fallecida y con relación a un determinado bien.

Oficio Judicial:

Según la normativa registral vigente los oficios en formato papel deben cumplir con los Formularios de uso obligatorio aprobados por la DTR 14/2016. Su uso resulta obligatorio para todos aquellos oficios librados a partir del 1/9/2016 por órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires para actos de inscripción de documentos judiciales.

Los modelos de oficios aprobados en el artículo 1 de la DTR 14/2016, deberán encontrarse suscriptos por los funcionarios judiciales intervinientes.² En la práctica judicial, estos formularios son confeccionados por el profesional interviniente en el proceso, es decir transcribe las resoluciones en su parte pertinente y proporciona los datos complementarios que figuran en los recuadros. Consignado también un autorizado para su diligenciamiento. ²

Conforme DTR 34/1993 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, los oficios de inscripción de declaratorias de herederos y testamentos

deberán contener: la determinación del inmueble (medidas, linderos, y superficie); nomenclatura catastral; tipo y número de documento de identidad de titulares nacionalidad; estado civil; si fueren casados, viudos o divorciados, si lo son en primeras o ulteriores nupcias y nombre del cónyuge. Para los de estado civil soltero, nombre y apellido de los padres. En ese caso, de existir pluralidad de titulares, se deberán consignar las proporciones en números fraccionarios.

Por su parte el artículo 2 de la citada DTR dice **“Los datos mencionados en el artículo precedente podrán ser consignados por el profesional autorizado para su diligenciamiento”**.

¿Cómo llega un oficio a la escribanía?

Así es que, este documento puede ser que llegue a nuestras manos en dos versiones: sin inscribir, es decir el abogado solicitó al Juzgado Testimonio y Oficio pero éste no lo ingreso al registro para su toma de razón o que directamente nos llegue el Testimonio inscripto, el típico caso que se nos presenta en lo cotidiano en las escribanías cuando el antecedente se encuentra integrado por el testimonio de una declaratoria de herederos inscripto mediante oficio judicial.

En el primer caso planteado, de surgir algún defecto en el oficio la solución más práctica es solicitar una nueva expedición del mismo o trabajar directamente con el expediente, asumiendo las responsabilidades de lo que ello implica. Dicho así resulta muy sencillo si esto sucede en los tiempos de los expedientes digitales. En cambio, si esto nos sucediera con un testimonio u oficio papel de un expediente que tramitó hace más de 50 años, los que estamos en el ejercicio de la profesión, conocemos y padecemos lo que implica llegar al expediente. Los costos que genera, tanto económicos como de tiempo, siendo sólo una posibilidad que dicho resultado sea positivo. El sistema actual impone una onerosa carga económica y dilaciones injustificadas en el procedimiento subsanatorio que, en esencia, se limita a una tarea de cotejo documental. Resulta imperativo corregir esta desproporción, donde el exceso de formalismos termina por obstruir la eficacia administrativa.

Consideramos que, en aquellos casos donde la discordancia provenga de datos identificatorios del sujeto o del bien, siempre que estos no hayan sido objeto de mérito por parte del magistrado para el dictado de la declaratoria de herederos o la identificación del inmueble integrante del acervo, habilitar la rectificación en sede

notarial resulta particularmente eficaz. Esta facultad permite que el escribano, mediante el cotejo de documentos indubitables, deje saneado el documento sin necesidad de reintroducir el expediente al carril judicial, para una tarea que le es propia en el ejercicio habitual de su profesión, evitando así elevados costos y dilataciones que no añaden valor a la seguridad del proceso.

La otra posibilidad es que el Testimonio ya nos llegue inscripto, y que de los asientos practicados surja una inexactitud que se arrastra del error contenido en el oficio de inscripción. Lo que en cada caso habrá que analizar es que se puede hacer al respecto.

En el ámbito del derecho registral, los documentos susceptibles de inscripción pueden dar lugar a lo que se denomina **inexactitud registral**. Al respecto, el artículo 34 de la Ley 17.801 la define como cualquier desacuerdo existente entre la constancia registral y la realidad jurídica extraregistral.

Todo documento, independiente de su origen, que ingresa al Registro para su registración, (y así obtener oponibilidad a terceros), es sometido por parte del registrador a la Calificación Registral, donde su deber se enmarca en lo que resulta de los documentos presentados y sus propios asientos (artículo 8 LNR).

Veamos que dice el artículo 7 LNR: “La petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local”. La ley 17801 ha sido reglamentada por cada provincia como así también por la ciudad autónoma de Buenos Aires. Así es que las disposiciones técnicas registrales de cada jurisdicción son las que reúnen los requisitos y formularios que deben cumplirse en cada caso. Como ya se adelantó, al registro ingresa el documento que se pretende inscribir y la rogatoria, minuta o solicitud. La calificación a la que hicimos mención, debe realizarse no solo sobre el documento, sino también sobre la rogatoria. Esta última es la que quedará en el registro como soporte de lo publicitado dado que el documento tendrá salida con la constancia de inscripción, previa microfilmación del mismo. Forma parte de la tarea de calificación registral confrontar el documento con la rogatoria para verificar identidad entre ambas en el sentido de que la petición no tenga datos distintos de los del documento o falten datos esenciales. Este control realizado de manera eficiente evitará inexactitudes registrales publicando información que surge de la rogatoria y que no coincide con el documento. Es por

eso que no debe subestimarse la importancia de la confección de la rogatoria, dado que los errores que contenga en caso de ser calificados como tales son causales de devolución y si el registrador no lo observa puede significar para el funcionario rogante causal de responsabilidad por la inexactitud generada. Afectando además la integridad y exactitud de la información pública. ³

En este punto, advertimos que puede configurarse un supuesto de discordancia cuando **el testimonio refleja fielmente lo resuelto por el juez, pero el error u omisión se encuentra en el oficio rogatorio**. El supuesto sería que las transcripciones que obligatoriamente debe contener están conforme al expediente y la discordancia surge de los datos complementarios que el autorizado a su diligenciamiento debió consignar. Recordemos aquí la importancia de lo dispuesto por DTR 34/1993, en cuanto a los datos que necesariamente deben constar en el OFICIO, y la facultad que dicha norma administrativa otorga al autorizado a su diligenciamiento, de modificar o consignar, con su sola firma y sello los datos referidos, sin necesidad de oficio judicial rectificatorio, bastando nota ampliatoria.

He aquí, que nos preguntamos: debe necesariamente recurrirse al órgano jurisdiccional para subsanar tales defectos, o puede el escribano intervenir válidamente en dicha tarea?

De acuerdo con el sistema vigente, las inexactitudes registrales están reguladas por la ley 17.801, arts. 34 y 35 y el Decreto-Ley 11643/63, arts. 32 y 33.

Artículo 34. - Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.

Artículo 35. - Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

ARTÍCULO 32.- Por inexactitud del registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los documentos inscribibles exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.

ARTÍCULO 33.- La rectificación de las inscripciones se practicará por documento igual al que motiva la solicitud o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación. Los errores materiales se rectificarán acompañando a la solicitud los documentos que sirvieron de base para la inscripción.

Principio fundamentales: Entrando a analizar el procedimiento rectificatorio en sí, Villaró entiende que hay dos principios esenciales a tener en cuenta: a) un principio al que llama de “Homogeneidad Documental”, según el cual toda rectificación que no consista en error u omisión del asiento, debe realizarse mediante un documento de igual naturaleza que el que motivó el asiento a modificar, salvo que la rectificación se ordene judicialmente, y b) otro principio al que llama de “Presencia Documental” que exige que toda rectificación -material o conceptual- debe hacerse teniendo a la vista el documento que originó el asiento.

En este punto, el artículo 35 de Ley 17801, reconoce dos modalidades para instar el procedimiento rectificatorio: a) de oficio, basándose en los elementos existentes en el Registro o por confrontación con el documento que originó el asiento inexacto; b) a pedido de parte, mediante la rogación voluntaria, adjuntando la documentación o resolución judicial pertinente. En cuanto a la legitimación activa en caso de petición, se encuentra autorizado el titular del derecho; quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar, junto al notario, claro está, en su calidad de autor del documento inscribible, o para el cual se haya expedido un certificado de dominio sobre el bien en cuestión o el notario autorizante de un documento que conste inscripto provisionalmente y que deba rectificar un asiento registral antecedente.

El mismo artículo consagra el Principio de homogeneidad documental, exigiendo para la rectificación del asiento que la solicitud sea formulada en un documento de la

misma naturaleza. Sin embargo, debemos admitir excepciones a este principio. Una de ellas está consagrada en el mismo art. 35, en cuanto admite la que la rectificación podrá disponerse por resolución judicial; otra, está en las legislaciones provinciales que admiten, para subsanar errores u omisiones, las denominadas actas de subsanación, para lo cual se ha tenido en cuenta una expresa previsión que al respecto se hace en el Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales, elaborado en su momento por el Instituto Argentino de Cultura Notarial, hoy, Academia Nacional del Notariado.⁴

Respecto a este tema, el IV Congreso Nacional de Derecho Registral, efectuado en Mendoza en 1984 - en el tema 2 - Rectificaciones - se dijo: *“No obstante, en todo caso es menester señalar que la rectificación, debe tener reflejo documental. Pero ese recaudo no debe llevar a la afirmación de que todo caso de inexactitud registral requiera para su subsanación otro documento de la misma naturaleza que el que la motivó, ya que existen supuestos en los que el mismo u otro documento auténtico permiten la subsanación. En caso de subsanación de oficio, otra modalidad del tema, tiene cabida y da respuestas satisfactorias a la necesidad subsanatoria. En todo caso, se actúa con apoyatura documental existente en el Registro. También proceden de oficio las que se practican contando con el mismo documento inscripto.”*

También en VIII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Salta en el año 1993, en el TEMA 1 se trabajó sobre LAS INEXACTITUDES REGISTRALES, RECTIFICACION DE ASIENTOS, así fue que en la conclusiones, en el punto 6 del tema I, quedó plasmada la inquietud sobre la POSIBILIDAD DE SUBSANACIÓN NOTARIAL DE INEXACTITUD REGISTRAL PROVENIENTE DE DOCUMENTO JUDICIAL, sobre el punto se dijo: *En varias jurisdicciones, se acepta la posibilidad de subsanar las inexactitudes ocasionadas por la inscripción o anotación de un documento judicial por medio de otro notarial, cuando aquel contiene error de transcripción de la resolución judicial de que se trate.*

En este mismo sentido, el notario Oscar Eduardo Sarubo, sostiene que *el principio general que consagra el artículo 35 en cuanto a la forma de subsanar mediante otro documento de la la misma naturaleza que el que la motivó, tiene excepciones que son planteadas por la realidad registral como en el caso de error en la designación de la nomenclatura catastral o ubicación del inmueble.* En estos supuestos la subsanación puede producirse mediante documentos administrativos que establecen la rectificación, en la provincia de Buenos Aires, dichos documentos emanan de la

Dirección Provincial de Catastro, como es la cédula catastral; mecanismo previsto en la DTR 10 del año 1984. Refiriéndose al tema que nos ocupa, ha dicho *que cuando se trata de rectificar documentos judiciales, relativos a algunos de los elementos identificatorios del sujeto titular u objeto del derecho, es suficiente un documento notarial que rectifique la inexactitud, apoyándose en constancias documentales fehacientes* ⁵, posición a la que adhiere el notario Marcelo Eduardo Urbaneja ⁶.

De lo expuesto resulta, que si bien el **principio de homogeneidad documental** busca que la modificación de un asiento registral se realice a través de un documento de la misma naturaleza que el que le dio origen, este principio **no es absoluto**, resultando que documentos de distinto origen puedan resultar eficientes para la rectificación de datos que no se correspondan con la realidad.

Otras consideraciones.

Por otra parte, a los fines de este trabajo, se analizaron las **DTR 5/97 y 34/93**. Estas disposiciones facultan a quienes diligencian los oficios a consignar los datos complementarios necesarios para cumplir con la normativa registral vigente en la materia. A modo de repaso sabemos que los oficio en su contenido detallan: La declaratoria de herederos, la orden de inscripción respecto del bien que se pretende inscribir, eventualmente podrían también consignar ampliatorias o aclaratorias de la declaratoria de heredero, cesiones de derechos hereditarios y auto de identidad y además datos identificatorios referidos al causante, herederos y el bien. **Claramente** podemos ver que existe **una separación funcional entre el contenido sustancial del documento y los datos accesorios necesarios para su registración**. Mientras que lo correspondiente a **derecho** esto es, la determinación de la calidad de herederos y la manda de inscripción, **ha sido objeto de control y mérito por parte del magistrado** en sus resoluciones, la **intervención del autorizado** para el **diligenciamiento se circunscribe a datos objetivos que no surgen necesariamente del expediente**, sino de documentos de identidad, escrituras públicas, planos, etc.. En este sentido, la facultad del profesional para consignar datos complementarios no altera ni suple la voluntad judicial, sino que actúa como un complemento que permite operativizar lo ordenado, cumplimentando con los requisitos de la normativa registral sin afectar la seguridad jurídica ni la esencia de lo

resuelto en sede judicial. El Juez ya juzgó el fondo (quiénes heredan y qué se inscribe). El profesional solo aporta datos de identidad o catastrales que el registro exige pero que no cambian el fondo de la sentencia. Las Disposiciones Técnico Registrales (DTR) buscan que el expediente no vuelva al juzgado por un error u omisión de un dato menor (como un DNI o un estado civil), permitiendo que el profesional lo subsane con su firma y sello. Lo que se quiere resaltar es que el profesional no "crea" derecho, sino que "declara" datos preexistentes bajo su responsabilidad profesional para que la administración (el Registro) pueda procesar el documento.

En definitiva, cabe concluir que existe una separación funcional nítida entre el control jurisdiccional y la gestión administrativa del documento. Lo correspondiente a derecho ha sido debidamente juzgado y ordenado por el magistrado en sus resoluciones. En contraste, la actuación del profesional autorizado se sitúa en la esfera administrativa, orientada exclusivamente a operativizar dicha orden ante el Registro.

En este punto encontramos oportuno citar la postura del Notario Eduardo Bautista Pondé al respecto: *“El juez no puede aportar ni más ni menos que el notario, no tiene nada que juzgar”*.

Bajo esta lógica, si el profesional incurriera en un error al consignar estos datos complementarios, la subsanación de tal situación podría emanar **de un documento protocolar, que subsane las omisiones o errores materiales de dichos datos. Esta solución no solo respeta la voluntad del juez, sino que dota de agilidad al tráfico jurídico**, reservando la actividad jurisdiccional para las cuestiones sustantivas y delegando lo instrumental en los profesionales del derecho.

Resumen de la propuesta

Se propone reconocer legal y registralmente la facultad del escribano para rectificar, mediante su intervención, errores u omisiones en oficios judiciales inscriptos o por inscribir, bajo las siguientes condiciones:

- **Alcance:** Determinar que la rectificación no vulnera derechos de terceros ni modifica el objeto o los sujetos que tuvo por objeto el proceso sucesorio.
- **Fundamentación en prueba indubitable:** El error debe constatarse mediante el cotejo con el expediente judicial original o basarse en elementos de prueba que no dejen lugar a dudas sobre el error, tales como: Copias de protocolos o expedientes originales; partidas del Registro Civil de las Personas; planos de mensura aprobados o certificados catastrales; títulos antecedentes.
- **Límites claros:** Solo aplicable a datos identificatorios del sujeto o del objeto contenidos en la normativa registral 34/1993.
- **Legitimación:** La misma que se requiere para subsanación de documentos de origen notarial.

Negar la intervención del escribano en la subsanación de documentos judiciales en aspectos meramente instrumentales implica:

- Desconocer su competencia técnica
- Sobrecargar innecesariamente al Poder Judicial
- Debilitar la eficacia del tráfico jurídico
- Reconocer que la fe pública emanada del Estado es una sola, que no hay tres distintas (judicial, notarial y administrativa), sino que esta clasificación es didáctica, y responde a la necesidad de mostrar cómo se manifiesta a través de diversos sujetos públicos.

Conclusiones:

La doctrina y la práctica registral moderna entienden que la finalidad última del registro es la exactitud de la publicidad inmobiliaria. Cuando el error es de carácter material en referencia a datos identificatorios del sujeto o del objeto y que no alteran la sustancia de lo dispuesto por el Juez, la exigencia de una "identidad formal rígida" debe ceder ante el principio de economía jurídica y celeridad.

El instrumento de origen notarial es eficiente productor de seguridad jurídica. En este sentido, la posibilidad de instar la rectificación de un oficio judicial (documento rogatorio) no debe ser exclusiva del autor original, sino que con los límites, a los que ya se hizo referencia, puede extenderse válidamente al escribano. Esta apertura evita la paralización de documentos en el tráfico inmobiliario y garantiza que el registro cumpla su función de publicidad, íntegra y exacta. Para que esta flexibilización no vulnere la seguridad del sistema, la subsanación debe estar estrictamente supeditada a la existencia de un documento fehaciente.

Que los escribanos tengamos la facultad para subsanar errores materiales en oficios judiciales constituye una medida razonable, eficiente y alineada con los principios modernos del derecho.

Lejos de invadir competencias jurisdiccionales, esta propuesta fortalece la colaboración entre justicia y notariado, promoviendo un sistema más ágil, seguro y accesible.

Bibliografía:

- 1 Revista del Notariado 862. El Documento o Expediente judicial como sustento del acto notarial. Página 71.
- 2 Registro de la Propiedad Inmueble. <https://www.rpba.gov.ar/> Apartado documentos judiciales.
- 3 Código Civil y Comercial Comentado, anotado y concordado. Coordinado por Eduardo Gabriel Crusellas, tomo 9, Editorial Astrea. FEN.
- 4 Derecho Registral Revista Notarial 969 año 2011 876. Inexactitudes registrales Gabriela Alejandra Ebel Carlos Alberto Albarracín.
- 5 Oscar Eduardo Sarubo, "Inexactitudes Registrales". Estudio de Derecho notarial y Registral. Páginas 137 y siguientes.
- 6 -Marcelo E. Urbaneja: Metodología Subsancionaria de inexactitudes registrales. Revista del Notariado, 908, 2012 páginas 141 a 173.
- Ley 17.801, Decreto-Ley 11643/63.
- Disposiciones técnico Registrales: 5/97 y 34/93