



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

CARILO

TITULO:

DE LOS ERRORES SE APRENDE

TEMA 2: SUBSANACIONES.

Coordinador: Not. Franco DI CASTELNUOVO

Subcoordinador: Not. Juan Andrés BRAVO

CATEGORIA:

TRABAJO EN EQUIPO

AUTORAS:

Carolina GONZALEZ. Mail: carola.escribana@gmail.com

Analia Victoria SANSEVERO. Mail: analiasansevero@gmail.com

SUMARIO:

I. PONENCIAS

II. INTRODUCCIÓN

III. DESARROLLO

a. Elementos del acto jurídico

b. Objeto del acto jurídico

c. Error en el objeto

c.1 Error esencial en el objeto

c.2 Error en la determinación del objeto

IV. CONCLUSIÓN

V. BIBLIOGRAFÍA

I. PONENCIAS

1. En el marco de los derechos reales, el error en la determinación del objeto, tiene lugar cuando por un error material en el título, se describe un inmueble distinto al que las partes tuvieron en miras al momento de contratar, es decir, el error en la determinación del objeto surge de la escritura pública antecedente y se refiere a la determinación y designación del inmueble, por su parte la tradición se ha efectuado sobre el inmueble que las partes verdaderamente han tenido la voluntad de transmitir. Por lo tanto, la voluntad de los otorgantes y la tradición de la cosa no coinciden con el inmueble individualizado en el título. La forma idónea de subsanación de esta inexactitud es a través del otorgamiento de una escritura rectificatoria de error en el objeto. En dicha escritura deben comparecer ambas partes otorgantes del último título antecedente, de donde surge el error en la determinación del objeto.
2. Para verificar que la tradición, se ha efectuado sobre el inmueble que las partes han tenido verdaderamente voluntad de transmitir, el notario podrá valerse de un acta de comprobación, en la que se recomienda la presencia de un agrimensor, para conocer con exactitud si la tradición se ha efectuado sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.
3. Una vez otorgada la escritura rectificatoria de subsanación por error en el objeto, es fundamental que el notario realice la publicidad cartular en el título antecedente donde consta el error en la determinación del objeto, y en la escritura antecedente base del negocio jurídico, para su correcta publicidad a terceros.
4. El asesoramiento del notario será relevante para prevenir el error en la determinación del objeto, su función es preventiva de conflictos, y como experto conocedor de las instituciones, brindará un asesoramiento integral a las partes. El notario deberá contar, previo al otorgamiento de la escritura, con la mayor cantidad de documentación e información posible acerca de la individualización del inmueble objeto del negocio jurídico, de donde surja la nomenclatura catastral, inscripción de dominio, datos individualizantes, teniendo a la vista el original del título antecedente, planos, cédulas catastrales, facturas de servicios que pesen sobre el inmueble, para así poder cotejar datos y prevenir cualquier error en la determinación del objeto. Es de buena práctica, imprimir la cédula

catastral y plano, en caso de tratarse de Propiedad Horizontal, o loteos, y que en una de las tantas audiencias con el Notario, las partes del negocio jurídico, junto a sus asesores comerciales en su caso, identifiquen la unidad o lote que objeto del negocio, firmando un anexo, el cual quedará en los antecedentes del notario, con copia para las partes respectivamente, de manera que no queden dudas sobre el objeto de contratación, y que la descripción del inmueble que el notario efectúe del mismo en el título, se corresponda con la unidad o lote que tuvieron en miras al contratar.

5. En la actualidad, no se puede hablar de función notarial, sin hablar del desarrollo de la tecnología. La era digital ha llevado diariamente al notario a recibir documentación vía whatsapp o mail. Pese a ello, y en cumplimiento del principio de inmediación, es indispensable que el notario concrete la audiencias presenciales con las partes, solicite la exhibición y entrega del título antecedente en original, recibos de pagos de impuestos, instrumentos de representación, documentos nacional de identidad, ficha de datos personales, entre otros, con antelación a la escritura traslativa de dominio, de manera tal que se permita el cotejo de la documentación con sus originales, previniendo de esta manera posibles omisiones y filtraciones de datos, como pueden ser notas marginales, protocolares, dando relevancia de esta forma a la publicidad cartular y al debido asesoramiento y encuadre jurídico de la voluntad de las partes.

II. INTRODUCCIÓN

Conforme lo dispone el art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación¹, en adelante ccycn, la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficiente.

El modo, es la tradición de la cosa, es decir la entrega efectiva de la posesión material y legal. La tradición se puede definir como la adquisición bilateral de una relación de poder. Es la entrega y recepción voluntaria y material de la cosa, conforme lo establece el artículo 1924 ccycn².

El ccycn sigue el criterio de Vélez sobre la importancia de la posesión, el artículo 577 del Código Civil, establecía: “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”. Vélez en la nota³ a dicho artículo consagra la necesidad de la tradición, entrega material de la cosa para la adquisición de derechos reales. Basándose en Freitas, Vélez rechaza el sistema francés consensualista, argumentando que la sociedad necesita seguridad y que los derechos reales deben ser tan públicos como sea posible.

Tratándose del derecho real sobre inmuebles, título, es la escritura pública, cuando nos encontramos ante los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación

¹ ARTICULO 1892 CCyCN. “Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. “

² ARTICULO 1924 CCyCN. “Tradición. Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla”.

³ Nota al Artículo 577 del Código Civil "Freitas, sosteniendo el principio de la tradición para la adquisición de la propiedad dice: «Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce».

o extinción de derechos reales sobre inmuebles, los mismos deben ser otorgados por escritura pública⁴.

En la confección y redacción de la escritura pública existen múltiples obligaciones profesionales y diligencias a cargo del notario.

Entre ellas el deber de informar, asesorar, aconsejar, plasmar la voluntad de las partes en un documento válido y eficaz, dar certeza y seguridad jurídica. El notario es el encargado de brindar a los requirentes la una seguridad jurídica preventiva, tiene un rol fundamental en la prevención del conflicto.

Tal como lo expresa Luis Recasens Siches⁵: “Sin un mínimo de certeza y seguridad jurídica no podría reinar la justicia en la vida social. No puede haber justicia donde no haya un orden. No es posible llevar a realización en términos generales los altos valores jurídicos de la dignidad personal y de la libertad del individuo en una sociedad en anarquía. Sin orden, el cual implica alguna certeza y seguridad, tampoco se puede promover el bien común”.

En la práctica, desde la primera audiencia, el notario informa a los requirentes acerca de los puntos más relevantes a tener en cuenta para documentar la voluntad de los mismos y orientarlos hacia el cierre del contrato o negocio que desean perfeccionar.

El notario en su deber de asesoramiento encuadra jurídicamente la voluntad de las partes, con el fin de obtener un documento cuyos efectos sean los queridos por los requirentes.

El notario es el profesional idóneo para encuadrar jurídicamente la voluntad de los requirentes, sugerir figuras o contratos que logren exteriorizar esa voluntad querida, requerir la documentación habilitante y legitimante, estudiar los antecedentes, solicitar información registral publicitada, verificar deudas impositivas, estudiar el perfil

⁴ ARTICULO 1017 CCyCN.- “Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa; b) los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles; c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública; d) los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública”.

⁵ Recaséns Siches, Luis, “Nueva filosofía de la interpretación del derecho”, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1956, p. 258.

financiero a los efectos de cumplir con las normativas vigentes en el deber del notario como agente de información y retención.

Para la confección de la escritura, en la recopilación de antecedentes, el notario reúne títulos que pueden contener notas marginales, protocolares o extraprotocolares, planos, estados parcelarios, información registral, expedientes judiciales; y relaciona cada uno de ellos para verificar la identidad de datos tanto de los otorgantes del acto como del objeto, su ubicación, medidas, linderos, datos catastrales y registrales.

En la actualidad, no se puede hablar de función notarial, sin hablar del desarrollo de la tecnología, pese a ello y en cumplimiento del principio de intermediación, es indispensable que el notario concrete audiencias presenciales con las partes y solicite la exhibición y entrega del título antecedente en original, recibos de pagos de impuestos, instrumentos de representación, ficha de datos personales, entre otros. La era digital nos ha llevado diariamente a recibir documentación vía whatsapp o mail, pero no debemos olvidar la importancia del cotejo de la misma con sus originales, previendo de esta manera posibles filtraciones de datos, como por ejemplo notas marginales, protocolares, dando relevancia de esta forma a la publicidad cartular y al debido asesoramiento y encuadre jurídico de la voluntad de las partes.

Ahora bien, en esa meticulosa tarea del notario, también se pueden cometer errores, que pueden ser consecuencia tanto de errores materiales en títulos antecedentes, en su inscripción registral, o bien pueden devenir de la equivocada declaración de las partes, lo cierto es que aun en la búsqueda de un título válido y eficaz, el notario puede cometer errores que pueden poner en juego la validez y/o eficacia del título extendido.

Hoy el tema que nos atañe justamente tiene que ver con los instrumentos subsanatorios que tenemos a nuestro alcance para corregir un error en particular: el error en la determinación del objeto.

Se analizarán la posibilidad con las que cuenta el notario, al advertir la existencia de un error en el objeto, para que de esta manera pueda elegir la forma idónea de subsanación, ya sea a través de escrituras aclaratorias, rectificatorias o complementarias, siempre que el error no afecte la sustancia del negocio jurídico.

III. DESARROLLO:

a. ELEMENTOS DEL ACTO JURÍDICO.

Tal como explica Adriana Abella⁶, según la clasificación clásica, los elementos del acto jurídico son: esenciales, naturales y accidentales. La doctrina en mayoría menciona entre los esenciales a la voluntad del sujeto, el objeto, causa y la forma. Ejemplo, en una compraventa los elementos esenciales son el precio, la cosa.

En una simple y acotada descripción, enumeramos los elementos del Acto Jurídico de la siguiente manera:

a.1 Sujeto: Si bien la voluntad del sujeto es imprescindible para configurar el acto jurídico, su eficacia depende de normas jurídicas atinentes a la capacidad, al objeto, a la causa, la imposición de determinada forma para otorgar el acto, la buena fe. El escribano califica la capacidad, la habilidad de las partes para otorgar el acto, su identidad, edad, discernimiento y su legitimación. La Voluntad, debe estar exenta de vicios como el dolo y el error, que afectan la intención, y la violencia física o moral afectan la libertad del sujeto. El transmitente debe ser capaz y debe estar legitimado, y si estos requisitos no se cumplen, solo existe un justo título, tal como lo establece el artículo 1902 CCyCN⁷.

a.2 Objeto: Es el contenido o materia sobre la cual se ejerce, la voluntad del sujeto. Debe ser lícito, física y jurídicamente posible, y determinado. En este trabajo nos vamos a centrar en particular al bien inmueble.

a.3 Causa: Es el fin inmediato perseguido por las partes, que debe ser conforme a la ley.

a.4 Forma: es la exteriorización del acto, como ya expresamos anteriormente, cuando nos encontramos ante los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación

⁶ ABELLA, Adriana N. ESTUDIO DE TÍTULOS. Subsanaciones. Teoría y Práctica del Estudio de Títulos. FEN. Fundación Editora Notarial.

⁷ ARTICULO 1902ccygn.- Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

o extinción de derechos reales sobre inmuebles, los mismos deben ser otorgados por escritura pública.

b) OBJETO DEL ACTO JURÍDICO

El artículo 279 del ccycn dispone que “el objeto del acto jurídico no debe ser un hecho imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral, a las buenas costumbres, al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana. Tampoco puede ser un bien que por un motivo especial se haya prohibido que lo sea”.

Expresa Adriana Abella N⁸, que la existencia de un objeto es una condición de validez de los actos jurídicos, pero no todo hecho o bien puede ser objeto de ellos. En principio las partes son libres de elegirlo, estableciendo el artículo 279 ccycn condiciones negativas de esta elección.

El artículo 305 inciso c) ccycn⁹ por su parte señala los requisitos que debe contener la escritura pública y hace referencia a la individualización de los bienes que constituyen el objeto del acto instrumentado.

Ya adelantamos, que el derecho real de dominio sobre inmuebles se ejerce por la posesión, y requiere del modo como requisito ineludible de adquisición debiendo ser la tradición y entrega de la cosa, material y efectiva.

Estudiamos, además, que para su transmisión o constitución opere, es necesario un título, éste último se define como un acto jurídico que tiene como finalidad transmitir o constituir un derecho real y debe estar revestido de las formalidades que establece la ley, es decir, escritura pública.

⁸ ABELLA, Adriana N. ESTUDIO DE TÍTULOS. Subsanaciones. Teoría y Práctica del Estudio de Títulos. FEN. Fundación Editora Notarial.

⁹ ARTICULO 305ccycn.- Contenido. La escritura debe contener: a) lugar y fecha de su otorgamiento; si cualquiera de las partes lo requiere o el escribano lo considera conveniente, la hora en que se firma el instrumento; b) los nombres, apellidos, documento de identidad, domicilio real y especial si lo hubiera, fecha de nacimiento y estado de familia de los otorgantes; si se trata de personas casadas, se debe consignar también si lo son en primeras o posteriores nupcias y el nombre del cónyuge, si resulta relevante en atención a la naturaleza del acto; si el otorgante es una persona jurídica, se debe dejar constancia de su denominación completa, domicilio social y datos de inscripción de su constitución si corresponde; c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto; d) la constancia instrumental de la lectura que el escribano debe hacer en el acto del otorgamiento de la escritura; e) las enmiendas, testados, borraduras, entrelíneas, u otras modificaciones efectuadas al instrumento en partes esenciales, que deben ser realizadas de puño y letra del escribano y antes de la firma; f) la firma de los otorgantes, del escribano y de los testigos si los hubiera; si alguno de los otorgantes no sabe o no puede firmar, debe hacerlo en su nombre otra persona; debe hacerse constar la manifestación sobre la causa del impedimento y la impresión digital del otorgante.

Sumado a estos dos requisitos esenciales para transmitir el derecho real, como lo son el título y modo suficiente, el notario, tiene a cargo la función y la obligación de resultado, de instrumentar un título válido y eficaz, lo que se llama en doctrina un título perfecto, que no sufra observaciones en el futuro.

Sin embargo, los errores pueden aparecer incursos en el título antecedente. Para ello existen medios subsanatorios, que constituyen caminos que llevan a que el acto ineficaz pueda ser saneado, es decir, que adquiera eficacia, removiendo la causal que daba lugar a instar su invalidez.

c) ERROR EN EL OBJETO

Para abarcar esta temática es necesario determinar cuándo estamos frente a un error en la determinación del objeto.

El error en Código Civil de Vélez Sársfield, fue tratado bajo el título “de los hechos producidos por ignorancia o error” y estuvo regulado en los artículos 923 a 930cc¹⁰, el error se definía como un vicio de la voluntad que anula el acto si recae sobre la identidad, especie, cantidad o hecho de la cosa contratada. El error esencial ocurre cuando se contrata una cosa distinta a la deseada, generando un disenso que impide la formación del contrato.

El Código Civil, establecía que el error respecto al objeto, anulaba el acto si versaba sobre la naturaleza del objeto, su especie, cantidad, extensión o suma, y que el error no invalidaba el acto a menos que el error sea la causa determinante y haya sido expresamente garantizado o provenga de dolo.

¹⁰ Art. 926cc. El error sobre la causa principal del acto, o sobre la cualidad de la cosa que se ha tenido en mira, vicia la manifestación de la voluntad, y deja sin efecto lo que en el acto se hubiere dispuesto.

Art. 927cc. Anula también el acto, el error respecto al objeto sobre que versare, habiéndose contratado una cosa individualmente diversa de aquella sobre la cual se quería contratar, o sobre una cosa de diversa especie, o sobre una diversa cantidad, extensión o suma, o sobre un diverso hecho.

Art. 928cc. El error que versare sobre alguna calidad accidental de la cosa, o sobre algún accesorio de ella, no invalida el acto, aunque haya sido el motivo determinante para hacerlo, a no ser que la calidad, erróneamente atribuida a la cosa, hubiese sido expresamente garantizada por la otra parte, o que el error proviniese de dolo de la parte o de un tercero, siempre que por las circunstancias del caso se demuestre que sin el error, el acto no se habría celebrado, o cuando la calidad de la cosa, lo accesorio de ella, o cualquiera otra circunstancia tuviesen el carácter expreso de una condición.

Art. 929cc. El error de hecho no perjudica, cuando ha habido razón para errar, pero no podrá alegarse cuando la ignorancia del verdadero estado de las cosas proviene de una negligencia culpable.

Para alegar el error el mismo debía ser excusable, es decir el error no debía provenir de una negligencia culpable, de acuerdo a la interpretación del art. 929 del cc, esto indicaba que debía haber una actividad diligente de la persona errante, en el sentido de que error sea justificado.

c.1 ERROR ESENCIAL EN EL OBJETO

Actualmente los artículos 265 y 266 ccycn¹¹ establecen que el error de hecho esencial vicia la voluntad y causa la nulidad del acto. Si el acto es bilateral o unilateral recepticio, el error debe, además, ser reconocible por el destinatario para causar la nulidad. El error es reconocible cuando el destinatario de la declaración lo pudo conocer según la naturaleza del acto, las circunstancias de persona, tiempo y lugar.

Es decir, que para que el ccycn para el error provoque la nulidad debe ser esencial, se ha eliminado el requisito de excusabilidad que mencionaba Vélez, y se ha reemplazado por el requisito de que el error sea reconocible, se refiere a determinada conducta diligente, del destinatario de la declaración, quien lo pudo conocer según la naturaleza del acto, las circunstancias de persona, tiempo y lugar.

El código no trae ninguna definición sobre qué significa que el error sea esencial, desde la doctrina se puede inferir que el error debe recaer sobre los elementos esenciales del acto jurídico, en contraposición con los elementos naturales y accidentales.

Por su parte, el artículo 267 inciso b) del mismo cuerpo legal dispone: “...el error de hecho es esencial cuando recae sobre un bien o un hecho diverso o de distinta especie que el que se pretendió designar...”

La doctrina denomina este error, como error in corpore, también como error en el objeto propiamente dicho.

Tal como expresa Marcela H. Tranchini¹², al error en el objeto, se refiere el inc b) del citado artículo 267 ccycn. Este error puede obedecer a distintos casos. El que aquí nos importa, es el error denominado doctrinariamente como error sobre la individualidad, que acontece cuando recae sobre “un bien o hecho diverso (...) que el

¹¹ ARTICULO 265ccycn.- Error de hecho. El error de hecho esencial vicia la voluntad y causa la nulidad del acto. Si el acto es bilateral o unilateral recepticio, el error debe, además, ser reconocible por el destinatario para causar la nulidad. ARTICULO 266ccycn.- Error reconocible. El error es reconocible cuando el destinatario de la declaración lo pudo conocer según la naturaleza del acto, las circunstancias de persona, tiempo y lugar.

¹² TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 145 – Año 2017.

que se pretendió designar”. Ejemplo de ello es si el vendedor cree vender una cosa y el comprador cree adquirir otra; o si en una adjudicación por división de condominio entre dos personas Juan cree que se adjudica el inmueble X, y María el inmueble Z, cuando en realidad se termina celebrando el acto a la inversa.

En el error in corpore no hay voluntad, las partes disienten sobre el objeto de la contratación. El vendedor quiere vender el Lote Uno, y el comprador quiere comprar el Lote Dos.

Este supuesto no tiene posibilidad de ser subsanado en sede notarial, la nulidad debe sustanciarse por vía judicial, necesitando de una sentencia que declare la nulidad con los efectos que ello conlleva, restitución y distracto registral.

Este error debe distinguirse de aquel referido a la determinación o descripción de la cosa, denominado error in nomine, que no causa la nulidad y da lugar a una subsanación en sede notarial.

c.2 ERROR EN LA DETERMINACIÓN O INDIVIDUALIZACIÓN DEL OBJETO

Este error versa en la determinación o individualización del objeto, y se da cuando hay una falta de coincidencia entre el inmueble sobre el cual se ejerce la posesión y sobre lo identificado en el título.

En este caso hay voluntad de los sujetos que intervienen en el negocio jurídico, el vendedor quiere vender el lote uno, el comprador quiere comprar el lote uno, pero en la escritura se deslinda erróneamente el lote dos.

Es fundamental recordar, que, ante un caso de estas características, no se produjo la transmisión del derecho real, ya que no se cumplió el requisito de título y modo suficiente, hay modo, ya que se entregó la posesión del bien, la tradición se efectuó sobre el lote uno, pero la escritura erróneamente describe el lote dos, por lo tanto, no hay título.

Esta errónea identificación del inmueble, no anula el acto, siempre que podamos determinar el contenido real de la voluntad de las partes, dando la posibilidad a la subsistencia del mismo, conforme lo establece el artículo 269 ccycn, al expresar que “la parte que incurre en error no puede solicitar la nulidad del acto, si la otra ofrece ejecutarlo con las modalidades y el contenido que aquélla entendió celebrar”.

Cuando nos encontramos ante un error en la determinación del objeto deslindado en la escritura, lo primero que debemos hacer es verificar la voluntad que tuvieron las partes al contratar, si no hay divergencia en la voluntad, ambas partes están de acuerdo en lo han contratado, el error se configuro en el momento de deslindar el inmueble, es un error en el documento, y existe la posibilidad de su subsanación por vía notarial.

Este error puede estar motivado, en la equivocación del notario en su calidad de autor del documento, en virtud de la documentación acercaron las partes, los abogados o los intermediarios en la negociación, y que resulta discordante o se refiere a otro inmueble distinto al que las partes tuvieron en miras al contratar.

Comúnmente, esto ocurre cuando se trata de afectaciones al derecho de propiedad horizontal, o se trata de loteos, con planos de mensura que aún no han tenido movimientos registrales, o incluso cuando hay modificación en estos planos.

Este error material, recae sobre la descripción del inmueble, su designación y sus datos catastrales, y en consecuencia resultarán erróneos, además, sus linderos, pudiendo afectar también, las medidas y superficies. Si el error recayera solamente en las medidas, podría subsanarse con una escritura sin compareciente.

A diferencia de ello, el error en la determinación del objeto, no puede subsanarse por una escritura sin compareciente, sino que debe sanearse por una escritura rectificatoria otorgada por quienes fueron partes y otorgantes del último documento a subsanar.

Marcela Tranchini¹³, expresa que los sujetos que incurrieron en el error, creyeron transmitir, y adquirir respectivamente el dominio del inmueble ofertado y señalado en las entrevistas previas y negociaciones, es decir que, para seguir adelante con la celebración de la escritura pública, han tenido que conocer el inmueble objeto del contrato y así decidir su transmisión y adquisición respectivamente.

El acto ha sido otorgado de plena conformidad por las partes, quienes han perfeccionado la posesión del inmueble pretendido, y es por eso que puede afirmarse que el transmitente entregó la posesión y el adquirente aceptó la misma de buena fe, aunque su título no coincida con la realidad.

¹³ TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 197 – Año 2021.

Este error material y extrarregistral, se origina en la determinación del inmueble en el título y el registro procede a su toma de razón en esos términos. El adquirente tiene la posesión correcta del inmueble objeto de la transmisión y el error no se dio en el objeto que se quiso transmitir, sino en el documento autorizado, de manera tal que se produce una inexactitud registral por un error material.

Entonces, nos preguntamos ¿Cómo se subsana el error en la determinación del objeto efectuada por las partes o el notario al redactar y suscribir la escritura traslativa de dominio?

La norma general que consagra el artículo 35 de la Ley Nacional 17.801¹⁴ está referida a la forma de subsanar las inexactitudes que provengan de error u omisión en los documentos, requiriendo, para el caso, el otorgamiento de otro documento de la misma naturaleza que el que la motivó.

Tal como expresa Oscar E. Sarubo¹⁵, cuando la inexactitud deviene de un documento notarial puede solucionarse mediante otro de la misma naturaleza de carácter aclaratorio, rectificatorio, o complementario, bastando para ello, la sola comparecencia del sujeto negocial u otorgante afectado. Para que esto sea viable, la rectificación no debe producir cambios en el negocio jurídico o que afecte derechos de los otorgantes o de terceros.

Por lo tanto, si el error es material en la designación del objeto, proveniente del documento portante y la tradición se ha operado fehacientemente sobre la cosa verdaderamente transmitida, cabe entonces el otorgamiento de la llamada escritura aclaratoria, pues ella va a subsanar el error cometido en su texto.

En Provincia de Buenos Aires, las disposiciones técnico registrales, que permitían subsanar este tipo de error en la designación del objeto, fueron cambiando de criterio, las mismas son: la DTR sin número año 1937; la DTR sin número año 1947; la 184/1959; la 4/1969; la orden de servicio 3/1972; hasta arribar a la DTR N° 7/1982.

¹⁴ Artículo 35 Ley 17.801. - 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.

¹⁵ Sarubo Oscar E. Estudios de Derecho Notarial y registral. Coordinado por Marcela TRANCHINI. Capítulo V. Editorial FEN.

Las primeras disposiciones técnico registrales si bien aceptaban el otorgamiento de una escritura aclaratoria, a los efectos fiscales, se la consideraba una permuta, con el requisito de tener que abonar el impuesto de sellos por esa supuesta transmisión.

En ciertas oportunidades, los notarios ante un error en la determinación del objeto en el título antecedente, han autorizado escrituras de permuta, siendo esta una solución incorrecta, como hemos mencionado, ya que no se ha producido en la escritura antecedente, la transmisión del derecho real de dominio, por no cumplirse con los requisitos de título y modo suficiente que establece el artículo 1892 del ccyn.

Con el dictado de la Disposición Técnico Registral 4/1969 se exigió hacer tracto y retracto. El Artículo 1¹⁶ de DTR establecía que toda vez que se ruegue la modificación de una titularidad de dominio inscripta, pero erróneamente instrumentado por las partes, se debía retractar el negocio, y luego su posterior tracto, a favor de quienes corresponda, incluso en el caso de que lo único que había era una subsanación por error en la determinación del objeto.

Cumplir con estos requisitos traía muchas complicaciones, entre ellas tributarias, además de requerir la solicitud de nuevos certificados dominio, inhibición, asentimientos conyugales, cuestiones que complejizaban una solución que debía ser más simple, rápida y eficaz, como es la escritura rectificatoria de subsanación por error en la determinación del objeto, que prevé la DTR 7/82.

Existe un fallo de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, que fue determinante en el cambio de criterio del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, caratulado "Pinto, Jorge Raúl c/Poder Ejecutivo s/Demanda contencioso administrativa", del 30/3/82. El escribano Jorge Pinto presentó ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, escrituras rectificatorias, en las cuales comparecieron las partes a efectos de subsanar el error en la determinación del objeto. El Registro de la Propiedad se opuso a la registración de estos títulos, en base a lo que establecía la DTR 4/1969 y orden de servicio 3/1972.

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires se expidió considerando que el medio de subsanación utilizado por las partes era idóneo, admitiendo la escritura

¹⁶ Artículo 1 DTR 4/1969 "Toda vez que se ruegue modificación (o cambio) de titularidad de un dominio (o derecho), debidamente inscripto, pero erróneamente instrumentado por las partes, el documento portante que se intente inscribir deberá contener el retracto y su posterior tracto, a favor de quienes corresponda, según la voluntad de los intervinientes.

rectificatoria de error en la designación del objeto. En efecto, se sostuvo que "cuando interpretando la declaración de voluntad común se puede averiguar su sentido correcto partiendo de las propias expresiones...que las partes utilizaron, el negocio es válido, aunque sujeto a rectificación. Los errores documentales meramente accidentales encuadran en el art. 298 del Código Civil, cuya enumeración no es taxativa y puede ampliarse para circunstancias análogas. Dichas reglas no reciben excepción respecto de las escrituras traslativas de la propiedad de inmuebles, requiriendo tan sólo, para satisfacer los extremos previstos por las leyes reguladoras de catastro y de los registros en observancia del principio de determinación o especialidad, la rectificación del error de designación y la toma de razón en el Registro...Si no existió error en el objeto, que en los términos del art. 927 del Código Civil 'anula el acto', dando nacimiento a la obligación de mutua restitución de las prestaciones (art. 1052 CC), hubo únicamente una falsa demonstratio que por sus características resulta indubitablemente rectificable"¹⁷ .

El fallo llegó a la SCJN y obligó al Registro de la Propiedad Inmueble a inscribir la escritura rectificatoria de error en la determinación del objeto, autorizada por el Escribano Pinto. Como ya adelantamos, este fallo motivó un cambio de criterio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, y el dictado de una nueva DTR 7/1982¹⁸ que rige hasta el día de la fecha.

¹⁷ Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires. Autos "Pinto, Jorge Raúl c/Poder Ejecutivo. Demanda contencioso administrativa", del 30/3/82. REVISTA NOTARIAL N° 862, pág. 831.

¹⁸ DTR 7/82. Escritura aclaratoria. Rectificación de escrituras que impliquen modificación de la titularidad dominical. Procedencia. Derogación de la disposición 4/69 y O.S. 3/72 Disposición técnico registral N° 7/82 La Plata, 5 de mayo de 1982. VISTO lo dispuesto por los artículos 34 y 35 de la ley N° 17.801 y la disposición técnico registral N° 4/69, y CONSIDERANDO: Que la disposición técnico-registral N° 4/69 y consecuente orden de servicio N° 3/72, fijan como modo de subsanación de errores "in objeto", consignados en documentos, "el retracto y posterior tracto" a favor de quien corresponda; Que nuestra legislación de fondo exige en materia de transmisión de inmuebles: la escritura pública (art. 1184, inc. I, del Código Civil) y la tradición (art. 577 del mismo texto legal), o sea título y modo para la adquisición del derecho real; Que resulta entonces necesario y previo, efectuar una distinción de los supuestos que puedan darse, a saber: a. Error en el objeto transmitido. b. Error en el documento portante. Que cuando el error surge del documento pero la tradición se ha efectuado sobre el inmueble objeto del acto notarial, es factible subsanar esta inexactitud por medio de escritura aclaratoria; Que para ello el notario cuenta con un medio eficaz, como lo es el acta de comprobación, que permitirá de manera indubitable conocer si la tradición se ha operado sobre el inmueble objeto del negocio; Que avalan este criterio dictámenes producidos por la Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como asimismo la conclusión arribada al tratar el tema II del IV Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Mendoza, que receptó el aporte a dicho Congreso efectuado por el señor Asesor registral de ese Colegio (CERDA, Jaime, Propuesta de modificación al régimen vigente en la provincia de Buenos Aires relativa a subsanación de inexactitudes registrales. Disposición técnico-registral 4/69 y consecuente orden de servicio N° 3/72). Por ello, el Director Provincial del Registro de la Propiedad, DISPONE: Art. 1° - Derógase la disposición técnico-registral N° 4/69 y la orden de servicio N° 3/72. Art. 2° - Es medio idóneo para subsanar el equívoco cometido en una escritura pública de venta, por haberse mencionado erróneamente la designación del inmueble objeto del acto, la

La citada DTR es muy clara, estableciendo en su artículo segundo, que el medio idóneo para subsanar el equívoco cometido en una escritura pública de venta, por haberse mencionado erróneamente la designación del inmueble objeto del acto, la escritura aclaratoria, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 23 de la ley N°17.801, por lo que el notario, deberá tener a la vista el título inscripto en el Registro de la Propiedad, así como certificación expedida a tal efecto en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Entonces, lo importante es tener la seguridad que el inmueble coincida con el que las partes tuvieron intención de contratar, constatar el inmueble en él se encuentra en posesión el adquirente mediante un acta de comprobación en la cual, se aconseja que el escribano se constituya acompañado de un profesional agrimensor, independientemente de la designación que se le dio en el título antecedente, y con esto será suficiente para subsanar esta anomalía mediante una escritura rectificatoria por error en el objeto.

Conforme lo expresa Marcela Tranchini¹⁹ La solución para esta situación es la escritura aclaratoria por error en la designación del objeto. En ella, deben referirse las siguientes cuestiones:

- 1) Debe acreditarse la causa que la motiva. La demostración puede hacerse por la verificación de los servicios en cada inmueble (gas, luz o teléfono), dado que no se registran por titularidad sino por el número de puerta (cotejando el número del instalado con el recibo de pago).
- 2) Debe consignarse que las partes desean rectificar el inmueble designado erróneamente, distinto al que fue objeto de la contratación. Las partes deben declarar, en forma precisa, que desean rectificar el objeto consignado erróneamente sobre unidad distinta a aquella sobre la que se ejerció el derecho y fue objeto de toda la contratación.

escritura aclaratoria, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 23 de la ley N°17.801. Art. 3° - Regístrese como disposición técnico-registral.

¹⁹ TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 197 – Año 2021.

3) Deben solicitarse certificados catastrales y registrales, para evitar cualquier perjuicio a los acreedores. En cuanto a estos últimos, son necesarios porque los terceros, por ejemplo, un embargante o un usufructuario, son ajenos al error en el documento, y consecuentemente en la registración.

Entendemos que se deben pedir certificados de dominio por el verdadero inmueble objeto de la contratación, y por el inmueble erróneamente transmitido para proteger a posibles acreedores.

Entonces, en la escritura de subsanación y rectificación por error en el objeto se deben relacionar los hechos, describir el error en la designación del objeto, la inscripción, solicitar certificados registrales y catastrales, la parte adquirente debe manifestar que se encuentra en posesión del inmueble desde la fecha del título que se pretende subsanar, se pueden agregar pruebas, como servicios, facturas de luz y gas.

Y podemos sumar estos requisitos de buena práctica notarial:

4) Para verificar que la tradición se ha efectuado sobre el inmueble que las partes han tenido verdaderamente voluntad de transmitir, el notario podrá valerse de un acta de comprobación, en la que se recomienda la presencia de un agrimensor, para conocer con exactitud si la tradición se ha efectuado sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.

5) Entendemos que es indispensable realizar la Cédula Catastral sobre la unidad que no ha sido descripta en el título original, y acompañar en la escritura de rectificación Certificado Catastral, como así también certificado de dominio e inhibición, para verificar la titularidad de los inmuebles, y la inexistencia de gravámenes y anotaciones personales.

6) Imprimir la cédula catastral, plano en caso de tratarse de Propiedad Horizontal, o loteos, o cédula catastral, y que los adquirentes identifiquen la unidad/lote que adquieren, y firmen el mismo, copia del cual quedara en los antecedentes del notario, y otra copia recibirán las partes, para que no queden dudas sobre el objeto de contratación, y que este inmueble se corresponda con la unidad o lote que tuvieron en miras al contratar.²⁰ Puede darse el caso, de venta de unidades en pozo, si bien en el boleto de compraventa figura una designación, luego el plano aprobado puede

²⁰ El error en el Objeto y subsanación en sede notarial. Casos Prácticos. 10 de noviembre de 2022. Colegio de Escribanos de Santa Fe. 2da. Jurisdicción. <https://www.youtube.com/watch?v=7TQ6MIpWu84&t=1178s>

modificar estas designaciones, lo ideal es que el día de la escritura se le muestre al adquirente el plano, y se identifique la unidad que está comprando, y en caso de que las unidades no coincidan, el notario puede agregar una cláusula en declaraciones de las partes, donde las mismas manifiesten que, por ejemplo que a pesar de que en el boleto de compraventa la unidad se designó como unidad funcional uno, la correcta designación según plano de propiedad horizontal es unidad funcional dos, esto para evitar subsanar a través de una escritura rectificatoria de error en el objeto.

6) Una vez otorgada la escritura rectificatoria de error en el objeto, es fundamental que el notario realice la publicidad cartular en el título antecedente donde consta el error en la determinación del objeto, y en la escritura antecedente base del negocio jurídico, para su correcta publicidad a terceros.

7) Debemos rogar al registro la cancelación de la inscripción en la matrícula errónea y que se coloque nota de inscripción en la matrícula correcta. La publicidad registral de la unidad funcional que las partes tuvieron en miras al contratar, continúa a nombre del vendedor, y con el testimonio de la escritura de rectificación se tiene que corregir ese asiento, el que va a tener fecha de la escritura originaria, junto con la escritura de rectificación.

¿Qué sucede si existen transmisiones posteriores sin haberse subsanado el error en la determinación del objeto? ¿Quiénes deben comparecer la escritura?

El notario puede encontrarse con situaciones que requieren de la valoración de otros elementos. Por ejemplo, en un estudio de títulos y cotejo de la documentación antecedente y habilitante, el notario detecta el error en el objeto en el título antecedente inmediatamente anterior, y sin haberse subsanado, el inmueble equivocado ha sido objeto de una nueva transmisión de dominio a favor de quien ahora reviste carácter de transmitente.

Tal como sostiene Marcela Tranchini²¹, deben tanto el comprador como el vendedor, es decir ambas partes de la escritura originaria. Pero, si hubo subadquisiciones, no debemos remontarnos a la escritura originaria, bastando la intervención de los titulares actuales de los bienes, como continuadores en la posesión, habida cuenta de que son sucesores particulares de la relación de hecho con esos bienes.

²¹ TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 197 – Año 2021.

Por lo tanto, puede, vendedor y comprador, último adquirente que se encuentra en posesión o sus sucesores, podrán celebrar la escritura de rectificación por error en el objeto.

En este supuesto la doctrina ha sido unánime considerando que basta con sanear y extender la escritura aclaratoria con relación al último título, sin necesidad de recurrir a la subsanación del título inmediato antecedente donde se originó el error en primera instancia.

También nos podemos encontrar con un título con error en la determinación objeto, describiendo un inmueble que, para él entonces transmitente, revestía carácter propio en su patrimonio.

Pero al detectar el error en la determinación del objeto, y, a los efectos de subsanar el título, se le exhiben al notario los antecedentes de un inmueble lindante, titularidad del mismo vendedor, que adquirió siendo ya de estado civil casado, por lo tanto, su transmisión requiere el asentimiento conyugal, que no fue necesario solicitar para la transmisión del primero. Con todo lo que ello implica, la escritura aclaratoria se podría ver obstaculizada por una negativa al otorgamiento del asentimiento, ausencia de la asintiente, capacidad restringida de la misma o hasta el fallecimiento de esta cónyuge, lo que requiere ya de un proceso sucesorio para poner fin a una comunidad ganancial. En caso de que el cónyuge se encuentre dispuesto suscribir su asentimiento conyugal, se recomienda otorgar junto con la escritura rectificatoria, una escritura complementaria del cónyuge asintiente, completando de esta forma los requisitos que el ccycn requiere para la transmisión de los derechos reales sobre inmuebles.

¿Qué sucede si al solicitar los certificados registrales, surgen anotadas medidas cautelares?

En cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la escritura subsanatoria de error en la determinación del objeto, de los certificados registrales que se soliciten al efecto, puede resultar la existencia de medidas cautelares o hipotecas constituidas sobre el inmueble objeto del error o sobre el inmueble sobre el cual realmente las partes tuvieron la intención de contratar.

Si resultare anotado un embargo, o alguna medida cautelar, no se puede otorgar la escritura rectificatoria sin antes desinteresar al acreedor, o tomar a cargo el embargo por parte del adquirente.

En caso de haberse constituido el derecho real de hipoteca, usufructo u otro derecho real, también debe otorgar la escritura de rectificación por error en la determinación del objeto, el acreedor hipotecario, el usufructuario o el titular del derecho real de que se tratare.

En el caso del derecho real de hipoteca, según lo menciona Aldo E. Urbaneja ²² lo que corresponde hacer es una escritura para aclarar el error en la designación del objeto, con la participación de vendedores, compradores y acreedor. Por supuesto que la hipoteca no tendrá prioridad respecto de derechos reales o medidas cautelares que eventualmente estén afectando al inmueble que con el otorgamiento de esta nueva escritura será gravado con la hipoteca.

IV. CONCLUSIONES:

Cuando el error en el objeto surge de la escritura pública antecedente y se refiere a la determinación del mismo, y la tradición se ha efectuado sobre la cosa que las partes han tenido verdaderamente voluntad de transmitir, la forma idónea de subsanación de esta inexactitud es a través del otorgamiento de una escritura rectificatoria de error en el objeto. En dicha escritura deben comparecer ambas partes otorgantes del último título antecedente de donde surge el error.

Como acto Pre escriturario para verificar que la tradición se ha efectuado sobre el inmueble que las partes han tenido verdaderamente voluntad de transmitir, el notario podrá valerse de un acta de comprobación, en la que se recomienda la presencia de un agrimensor, para conocer con exactitud si la tradición se ha efectuado sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.

Es aconsejable que la escritura de rectificación por error en el objeto contenga los siguientes requisitos: a) acreditar la causa que la motiva, la demostración puede hacerse por la verificación de los servicios en cada inmueble, gas, luz o teléfono, dado que no se registran por titularidad sino por el número de puerta, cotejando el número del instalado con el recibo de pago; b) Cédula catastral; c) Debe consignarse que las partes desean rectificar el inmueble designado erróneamente, distinto al que fue objeto de la contratación. Las partes deben declarar, en forma precisa, que desean rectificar el objeto consignado erróneamente sobre unidad distinta a aquella sobre la

²² URBANEJA, Aldo E. CUADERNO DE APUNTES NOTARIALES 179 – Año 2019.

que se ejerció el derecho y fue objeto de toda la contratación. d) Deben solicitarse certificados catastrales y registrales, para evitar cualquier perjuicio a los acreedores. e) Una vez otorgada la escritura rectificatoria de error en el objeto, es fundamental que el notario realice la publicidad cartular en el título antecedente donde consta el error en la determinación del objeto, y en la escritura antecedente base del negocio jurídico, para su correcta publicidad a terceros. f) Debemos rogar al registro la cancelación de la inscripción en la matrícula errónea y que se coloque nota de inscripción en la matrícula correcta.

El asesoramiento del notario será relevante, para prevenir el error en la determinación del objeto, su función es preventiva de conflictos, y como experto conocedor de las instituciones, brindará un asesoramiento integral, por lo tanto el notario debe contar previo a la escritura con la mayor cantidad de documentación del inmueble objeto del negocio jurídico, para así poder cotejar las nomenclaturas catastrales, matrícula, datos individualizantes, teniendo a la vista croquis, planos, cédulas catastrales, facturas de servicios que pesen sobre el inmueble, para así poder prevenir cualquier error en la determinación del objeto. Es de buena práctica, imprimir la cédula catastral, plano en caso de tratarse de Propiedad Horizontal, o loteos, o cédula catastral, y que los adquirentes identifiquen la unidad/lote que adquieren, y firmen el mismo, copia del cual quedara en los antecedentes del notario, y otra copia recibirán las partes, para que no queden dudas sobre el objeto de contratación, y que este inmueble se corresponda con la unidad o lote que tuvieron en miras al contratar.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ABELLA, Adriana N. ESTUDIO DE TÍTULOS. Subsanaciones. Teoría y Práctica del Estudio de Títulos. FEN. Fundación Editora Notarial.
- Código Civil y Comercial de la Nación. Boletín Oficial de la República Argentina, 8 de octubre de 2014.
- Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado. FEN Editorial Notarial.

- Disposiciones Técnico Registrales: DTR sin número año 1937; la DTR sin número año 1947; DTR 184/1959; DTR 4/1969; orden de servicio N° 3/1972; DTR N° 7/1982.
- El error en el Objeto y subsanación en sede notarial. Casos Prácticos. 10 de noviembre de 2022. Colegio de Escribanos de Santa Fe. 2da. Jurisdicción. <https://www.youtube.com/watch?v=7TQ6MlpWu84&t=1178s>
- FERNANDEZ LOZANO, Reflexiones sobre las condiciones esenciales para un correcto asesoramiento notarial. A.A.V.V. Libro VIII Congreso Notarial Español p. 104, en Manual para concursos Notariales Tomo 1 Derecho Notarial, Pág. 252.
- Ley 17.801
- MOISSET de ESPANES, Luis y Márquez, José F., “Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano”, Revista del Notariado 897, 112, 2009.
- RECASENS SICHES, Luis, “Nueva filosofía de la interpretación del derecho”, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1956, p. 258.
- SARUBO, Oscar Eduardo. “Error en el objeto. Subsanación. Comentario a la disposición técnico registral 7/82”. Revista Notarial 900.
- Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires. Autos "Pinto, Jorge Raúl c/Poder Ejecutivo. Demanda contencioso administrativa", del 30/3/82. REVISTA NOTARIAL N° 862, pág. 831.
- TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 145 – Año 2017.
- TRANCHINI Marcela Haydee. Cuaderno de Apuntes Notariales 197 – Año 2021.
- TRANCHINI Marcela Haydee. Escrituras subsanatorias saneamiento de títulos. 25/08/2023. Colegio de Escribanos de Corrientes. <https://www.youtube.com/watch?v=29tlow1t7q4>

- URBANEJA, Aldo E. CUADERNO DE APUNTES NOTARIALES 179 – Año 2019.