

44 Jornada Notarial Bonaerense

Tema 2: Subsanciones

**Medios, Procesos y Procedimientos Notariales**

Coordinador: Franco DI CASTELNUOVO

Subcoordinador: Juan Andrés BRAVO

Autor: Brígida Gloria RAFFO

(brigidaraffo@hotmail.com)

Categoría: Trabajo individual

## **Sumario**

- I. Ponencias
- II. Introducción
- III. Desarrollo
- IV. Conclusión
- V. Bibliografía

### **I. Ponencias**

1) -Las subsanaciones notariales se pueden utilizar como medio preventivo, a efectos de evitar la observabilidad, o como remedio complementario, luego de la instancia judicial.

2) -Los medios y procedimientos de subsanación de documentos notariales son herramientas útiles y flexibles para remediar errores u omisiones que versen sobre el contenido del acto, como asimismo sobre el continente del mismo, sea en su totalidad o en su parcialidad, brindando soluciones concretas para remediar vicios del acto o del instrumento.

3) -Los medios de subsanación previstos normativamente son enunciados ejemplificativamente, y no taxativamente.

4) Las correcciones y las subsanaciones transitan por senderos diferentes: las primeras se utilizan de manera previa a la existencia del instrumento público; las segundas en la etapa posterior.

5) Es absolutamente indiferente el origen del documento portante que ingrese al registro (judicial o notarial) en tanto la incolumidad de su contenido se encuentre garantizada.

### **II. Introducción**

La pretendida validez, eficacia y perfección de los documentos notariales se ve, en algunos casos, empañada por errores u omisiones que, como seres humanos, pueden cometer las personas. Esos errores u omisiones, a su vez, generan

problemas, algunos de los cuales son de fácil solución, y otros no tanto. Pero lo bueno es que, en definitiva, todos cuentan con solución. Ese optimismo pregonado, se transcribe en palabras de Carlos Emérito González de la siguiente manera: *"Si el escribano se equivoca, no tiene que sufrir las consecuencias de los requirentes, sino que en definitiva sancionemos al escribano, tratemos de salvar el documento y fundamentalmente no se perjudique a los usuarios"*.

La idea es que, advertido el error u omisión, se busque la solución adecuada, de manera de construir documentos fuertes y no destruir escribanos débiles.

Para Eduardo Cursack, *"el documento es un instrumento al servicio de la justicia, de los valores del derecho, pero al servicio de la gente, en definitiva, al servicio de la sociedad. Condicionar a la sociedad a un estado de judicialidad permanente para solucionar cosas mínimas, no tiene sentido"*.

LARRAUD enseña que la eficacia del documento notarial es la fuerza o virtud que él tiene para provocar aquellos efectos previsibles, como consecuencia de su creación o de su existencia.

Y según GATTARI un acto es ineficaz cuando cualquier obstáculo o defecto impide que despliegue sus consecuencias, entendidas como aquellas que son propias, en cuanto responden a la voluntad de las partes; y entendiéndolas como normales, porque se producen dentro de la ley.

Los medios que utilizamos a menudo, y los que brinda la normativa en sentido amplio, son formas de subsanar esos errores.

ARMELLA ha expresado que el "arte de las subsanaciones" implica todo un despliegue de medios técnicos notariales que tienen como fin, producir una escritura pública sin observaciones.

Este trabajo trata de delinear posibles patologías del documento notarial, así como formas, modos o procedimientos para subsanar o remediar las mismas.

El paso del tiempo, los usos y costumbres, la jurisprudencia, los más de diez años del CCCN, confirman que nuestro régimen jurídico sufre modificaciones, y entre ellas se encuentran las relativas a las subsanaciones.

Esos cambios implican la necesaria reformulación de conceptos (a veces arraigados en nuestro derecho), la ratificación de algunos principios y la valoración de nuevas y viejas herramientas.

Pero más allá de los cambios, de los distintos paradigmas y de los desafíos a los que nos enfrenta el esquema normativo, hay otro mundo: el de las realidades. Y ese mundo no se modifica, altera ni persuade de lo actual pese a la legislación; e

imperativamente se impone. La realidad demuestra que las subsanaciones existieron, existen y existirán; y que operan en nuestro medio frecuentemente.

Ese es el factor movilizante fundamental que lleva al hombre del derecho a adaptar los medios para subsanar, a las mismas realidades de siempre. Insisto, ellas se imponen en nuestra vida real, se reafirman en la cotidianeidad, se materializan habitualmente en nuestras escribanías, y por todo ello reclaman un *“tratamiento jurídico adecuado y que brinde seguridad”*.

En la función del notario está la de procurar autorizar un documento válido y eficaz, pero veamos qué sucede cuando ello no ocurre de la manera planeada.

### III. Desarrollo

Para comenzar, diremos que según la Real Academia Española "subsanan" es reparar o remediar un defecto. Y ese defecto (error u omisión) puede presentarse en el documento notarial (en el instrumento o *continente*), o en el acto jurídico o negocio que lo contiene (*contenido*). La diferencia es importante, porque depende de dónde se encuentre el error, defecto u omisión, será el medio de subsanación que debemos utilizar para evitar la ineficacia.

Y evitar la ineficacia nos presupone a una tarea de prevención: utilizar el medio de subsanación para remediar el defecto, sin esperar que el mismo llegue a los estrados judiciales.

Entonces, la validez del negocio y de la escritura (esta última como forma en que se instrumentó, como documento que sirve de substracto material al acto jurídico) deben juzgarse en forma independiente, y ambos pueden contener defectos que generen su invalidez u observabilidad.

Subsanar es entonces reparar o salvar algún desacierto, error, falta u omisión (Moreno Rodríguez, Rogelio. Diccionario jurídico. Buenos Aires: La Ley, 1998).

En cuanto al documento notarial diremos que “La escritura pública es la forma de mayor excelencia y perfección del derecho civil (Marcelo Néstor Falbo, “Subsanación de Documentos Notariales que padecen patologías formales o sustanciales”, Seminario Laureano A. Moreira, junio de 2007), y como tal, la normativa le impone determinados requisitos de validez.

En cuanto a su autor, el art. 299 del CCCN nos dice que “La escritura pública es el instrumento matriz extendido en el protocolo de un **escribano público** o de otro

funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que contienen uno o más actos jurídicos”.

Pero además el art. 290 del mismo cuerpo legal establece requisitos de validez del instrumento público: que el oficial público actúe “en los límites de sus atribuciones y de su competencia territorial”, y el art. 291 exige que ni él, ni su cónyuge, ni su conviviente, ni un pariente suyo dentro del cuarto grado o segundo de afinidad, sean personalmente interesados.

En cuanto al soporte material, y reiterando el art. 299, la escritura pública debe ser extendida en **protocolo** (folios habilitados para el uso de cada registro, numerados correlativamente art. 300).

En cuanto a su contenido (art. 305), la escritura debe contener:

- a) **lugar y fecha** de su otorgamiento
- 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 (**firma a ruego**); debe hacerse constar la manifestación sobre la causa del impedimento y la impresión digital del otorgante.

Conforme el art. 290, si faltare la firma del oficial público, de las partes, y en su caso, de sus representantes; o la firma a ruego, el instrumento carece de validez para todos.

Y en cuanto a la forma, el art. 294 determina que carece de validez el instrumento público que tenga enmiendas, agregados, borraduras, entrelíneas y alteraciones en partes esenciales, si no están salvadas antes de las firmas requeridas. El instrumento que no tenga la forma debida vale como instrumento privado si está firmado por las partes.

Verificados los requisitos enunciados, nos encontramos con una escritura válida. La subsanación de la escritura será la consecuencia de que lo realizado no cumpla con todos los requisitos descritos por la ley. La ausencia de algunos requisitos puede implicar una nulidad absoluta, inconfirmable e imprescriptible, subsanable únicamente mediante la **reproducción** de la escritura con el cumplimiento de todos los requisitos completos, simultáneamente.

*“ARTICULO 309.- Nulidad. Son nulas las escrituras que no tengan la designación del **tiempo y lugar** en que sean hechas, el **nombre** de los otorgantes, la **firma** del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. **La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras**, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados”. La enunciación del art. es taxativa.*

Ahora, tomando en cuenta “el momento” en el que es advertido el defecto, podremos diferenciar claramente si estamos frente a un modo de subsanación de un documento notarial, o más bien frente a un caso de corrección del documento notarial proyectado.

Por eso, técnicamente habría subsanación de escritura pública, luego de que la misma haya sido autorizada, porque recién ahí es escritura.

Sin ninguna firma, es un proyecto. Con la firma de las partes, un instrumento privado.

*ENMIENDAS Artículo 138 (Ley 9020): El notario salvará de su puño y letra al final, antes de su firma y de los comparecientes, por palabras enteras, lo escrito sobre raspado y enmiendas, testaduras, interlineados y otras condiciones introducidas en el texto del documento.*

En esta etapa, el documento notarial está proyectado. ¿Y quién corrige? El único que puede hacerlo, es el propio notario que autorizará. ¿Y cuándo corrige? Antes de las firmas. ¿Y cómo corrige? Conforme a los procedimientos gráficos del artículo 90 del Reglamento Notarial: “de puño y letra del notario” (si el documento fue extendido por una impresora o máquina de escribir) o “con máquina de escribir” (lo efectuado con una impresora). ¿Y cómo salva lo que corrige? De su puño y letra, por palabras enteras, al final del documento y en los renglones indicados en los márgenes (Artículo 94 de dicho reglamento). ¿Y qué categoría de documentos corrige? Todas las categorías de documentos notariales. ¿Y debe reproducir la corrección en el testimonio o copia? No. Debe reproducir el texto final, ya corregido. ¿Y si el error u omisión se produce en el testimonio o copia? Empleará la corrección del mismo modo explicado, quien emita la copia o testimonio.

Hay dos tipos de nulidad que tienen mayor peso y trascendencia jurídica:

- A) **La ABSOLUTA**: en la que está en juego el interés general, puede ser declarada de oficio por el juez (si fuere manifiesta), y la acción es **irrenunciable** e **imprescriptible**. Aquí no hay lugar para que proceda la CONFIRMACION.
- B) **La RELATIVA**: en la que está en juego el interés de un particular, no puede ser declarada de oficio por el juez, y la acción podrá ser entablada, sustanciada o alegada por el particular cuyo interés protege la norma, quien además puede renunciar a la acción (**confirmando** el acto) o perderla (por su prescripción).

A su vez, podrá ser total cuando el defecto o vicio afecte a todo el acto; y parcial cuando lo afecte en parte (sólo a alguna/s de sus disposiciones), y toda vez que resulte razonable decidir que sin la parte defectuosa o viciada el acto hubiera sido igualmente celebrado.

En en nuestro derecho, la invalidez parcial es la regla, de modo que quien pretende la invalidez total tiene la carga de probar que el acto o negocio no hubiera sido celebrado sin la parte defectuosa o viciada.

Cada **NEGOCIO** debe contener elementos esenciales a efectos de su **debida configuración** (estructura funcional). Así, por ejemplo, la compraventa requiere (por la propia estructura de su modelo normativo) dos partes (sujetos), un precio y una cosa (objeto).

Art. 1123 CCCN “Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero”. Si falta algún elemento, no se configura el acto. Y estaríamos en presencia de una objetiva inaptitud funcional.

Por lo tanto, para subsanar un negocio, es imprescindible identificar sus elementos y requisitos propios de validez que dependerán del tipo particular que se celebre. Luego, advertido el incumplimiento, veremos si pone en juego el interés público (en cuyo caso habrá una nulidad absoluta, sin subsanación posible), o si pone en juego un interés particular (en cuyo caso la **nulidad será relativa**, y habrá subsanación posible).

Para subsanar, contaremos con:

1) La **CONFIRMACIÓN (unilateral)** del negocio jurídico inválido, otorgada por el beneficiario de la nulidad una vez que haya desaparecido la causa de nulidad (art. 393 CCCN: “*Hay confirmación cuando la parte que puede articular la nulidad relativa, manifiesta expresa o tácitamente su voluntad de tener al acto por válido después de haber desaparecido la causa de nulidad. El acto de confirmación no requiere la conformidad de la otra parte*”). La confirmación expresa es formal; el art. 394 CCCN dice “*Si la confirmación es expresa, el instrumento en que ella conste debe reunir las formas exigidas para el acto que se sanea y contener la mención precisa de la causa de la nulidad, de su desaparición y de la voluntad de confirmar el acto*”).

La confirmación es el acto mediante el cual la parte que puede alegar la nulidad, hace desaparecer los efectos de la misma, vale decir, el derecho de impugnarlo. El titular del interés comprometido es quien confirmará, aunque es necesario que haya cesado el defecto o vicio que lo afectaba (así, por llegar a la mayoría de edad, el menor que lo celebró). La confirmación expresa debe celebrarse en la misma forma del negocio que se confirma, determinándolo junto al defecto o vicio que lo aqueja y haciendo constar que se pretende subsanarlo. La tácita resulta del cumplimiento de la obligación o del ejercicio del derecho surgidos del negocio inválido, ya que la doctrina de los “actos propios” impide anularlos luego de haberlos ejecutado. Los

efectos de la confirmación se retrotraen al día en que fue celebrado el negocio que se confirma, sin que ello perjudique los derechos de terceros.

2) La **RATIFICACIÓN**: cuando se carecía de legitimación, o de poder, o de suficiencia del poder; como cuando se vende sin poder, o con poder insuficiente, o se vende aquello que no estaba en su patrimonio. Y que pese a la gravedad del asunto, al no haber un interés general en juego, ese acto puede subsanarse a través de la **ratificación** y adquirir efectos plenos y **retroactivos**; y debe ser otorgada por el titular del derecho.

3) **ESCRITURAS COMPLEMENTARIAS**: son documentos protocolares en las que comparece el otorgante interesado (o sus sucesores) en la medida que impliquen una declaración del mismo o se trate de datos de identidad exigidos por la legislación de fondo. Por su contenido, son verdaderas actas de subsanación. Pueden ser bilateral, unilateral o sin la presencia del requirente. En este último caso, el requerimiento inicialmente formulado (en la escritura principal) lo es respecto de un documento válida y eficazmente autorizado. Por lo que si hay algún error u omisión que de algún modo impide esa plenitud de efectos, el requerimiento también original alcanza y se extiende al documento complementario. Es decir, el escribano no actúa sin requerimiento, sino en función del requerimiento originariamente prestado.

Las escrituras **aclinatorias** explican o esclarecen algún aspecto confuso u oscuro de la escritura que se desea subsanar, pero no omisiones ni errores. Veamos un ejemplo:

***“ESCRITURA VEINTIOCHO. COMPLEMENTARIA: ACLARATORIA. RODRIGUEZ, María y otros. En la ciudad de Luján, partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, a veintidós de mayo de dos mil veinte, ante mí, Sofía ALONSO, notaria titular del Registro DIEZ de este distrito, COMPARECEN las personas que expresan sus datos como se indica a continuación: María RODRIGUEZ, documento nacional de identidad 12.121.212, CUIT 27-12121212-3, nacida el 17 de enero de 1958, casada en primeras nupcias con Diego Martín, domiciliada en la calle Saavedra 1119 de esta ciudad; Laura RODRIGUEZ, documento nacional de identidad 16.161.616, CUIL 27-16161616-4, nacida el 1 de marzo de 1964, divorciada de sus primeras nupcias con Lucas López, domiciliada en la calle 16***

número 1448 de la ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires; y **Adrián COLOMBO**, documento nacional de identidad 22.222.222, CUIT 20-22222222-2, nacido el 11 de noviembre de 1971, soltero, hijo de Oscar Colombo y de María Muro, domiciliado en la calle San Juan 21 de esta ciudad; todos argentinos. Los comparecientes son personas a quienes conozco y considero capaces para este acto. **INTERVIENEN** por sí. **Y DICEN: PRIMERO:** Que mediante escritura número setenta, de fecha veintitrés de mayo de dos mil, pasada por ante el notario Juan Cabrera en su carácter de titular del Registro Diez de este Distrito al folio 231 de su protocolo, inscrita por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires con fecha 1 de julio de 2000, bajo el número 873066/9, en la matrícula 28888 del Partido de Luján, las comparecientes María RODRIGUEZ y Laura RODRIGUEZ le vendieron al otro compareciente Adrián COLOMBO, y éste les compró, una fracción de terreno con lo adherido al suelo que contiene, ubicada en la ciudad de Luján, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, designada como parcela siete de la manzana ciento ochenta, que mide: al Este, diez metros cinco centímetros, lindando con lote dos; dos metros ciento veintisiete milímetros al Sud lindando con parte lote C; al Oeste diez metros cinco centímetros lindando con parte lote B; al Norte dos metros ciento veintisiete milímetros lindando con parte del lote uno; igual a una superficie de VEINTIUN metros TREINTA Y SIETE decímetros cuadrados. **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción II, Sección C, Manzana 180, Parcela 7. **Inscripción de dominio:** matrícula 28888 del partido de Luján. **SEGUNDO:** Que asimismo todos los comparecientes expresan que en dicha escritura, al deslindarse el referido inmueble en el Punto C) de la cláusula PRIMERA, involuntariamente se omitió consignar la ubicación de dicho bien. **TERCERO:** Que el mencionado escribano Juan Cabrera, a efectos de subsanar esa omisión, colocó nota marginal consignando el dato omitido. **CUARTO:** Que todos los comparecientes también expresan que no obstante la colocación de la aludida nota marginal, para mayor seguridad jurídica vienen a subsanar mediante esta escritura complementaria el referido dato omitido en la escritura antes citada. **QUINTO:** Que a tal fin las comparecientes María RODRIGUEZ y Laura RODRIGUEZ dejan constancia y manifiestan que el inmueble antes individualizado, inscripto el dominio en la matrícula 28888 del partido de Luján, que le vendieron al otro compareciente Adrián COLOMBO mediante la referida escritura número setenta de fecha veintitrés de mayo de dos mil pasada por ante el notario Juan Cabrera en su carácter de titular del Registro Diez de este Distrito, pasada al folio 231 de su protocolo, se encuentra

ubicado en esta ciudad de Luján, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires. **SEXO:** El compareciente Adrián COLOMBO consiente y ratifica en su totalidad dicha manifestación. **SEPTIMO:** Que ambas partes expresan que por medio de la presente dan por subsanada la aludida omisión de la escritura citada respecto del inmueble cuya inscripción de dominio es matrícula 28888 del partido de Luján. **OCTAVO:** Que solicitan de mí, la autorizante, expida primera copia de la presente para el comprador, ruegue la anotación de su contenido al margen de la escritura matriz, y ponga nota de la presente en la primera copia de la referida escritura de venta que se complementa.- **CONSTANCIAS NOTARIALES:** Yo, notaria, hago constar: **a- TITULO:** Que tengo a la vista para este acto el primer testimonio de la referida escritura número setenta de fecha veintitrés de mayo de dos mil pasada por ante el notario Juan Cabrera en su carácter de titular del Registro Diez de este Distrito, pasada al folio 231 del protocolo de dicho notario, en el que consta la siguiente nota marginal: “NOTA: El inmueble está ubicado en Luján. Conste”. Hay una firma ilegible y un sello que dice Juan Cabrera Notario- **b- REGISTRACION:** Inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires en la matrícula número 28888 del partido de Luján, con fecha 1 de julio de 2000, bajo el número 873066/9. **c- INFORME REGISTRAL:** Del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 10 de mayo de 2020 número 01 0555555/5, se desprende que el dominio consta inscripto en la forma expresada, no reconoce embargos, hipotecas ni otros derechos reales, no lo afectan las leyes 4564 ni 14.005, y que se encuentra afectado al régimen de bien de familia, doy fe. LEO a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando por ante mí, doy fe”.

Por su parte, las escrituras **rectificadoras** subsanan errores existentes, por ejemplo: **“ESCRITURA CUARENTA Y SEIS. COMPLEMENTARIA: RECTIFICATORIA. PEREZ, Juan Pedro.** En la ciudad de La Plata, partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, a veintiuno de agosto de dos mil veintidós, ante mí, María RODRIGUEZ, notaria titular del Registro CINCO de este distrito, **COMPARECE** la persona que expresa sus datos como se indica a continuación: **Juan Pedro PEREZ,** documento nacional de identidad 5.555.555, CUIL 20-05555555-4, nacido el 1 de mayo de 1937, casado en primeras nupcias con Yolanda López, domiciliado en la calle 3 número 516 de esta ciudad, argentino. El compareciente es persona a quien conozco y considero con capacidad suficiente para este acto. **INTERVIENE:** Por sí, en ejercicio de sus propios y legítimos derechos. **Y DICE: PRIMERO:** Que mediante

escritura número 40, de fecha 10 de septiembre de 1992 pasada por ante quien fuera notaria titular del Registro trece de este distrito, doña Sofía Regiardo, al folio 150 de su protocolo, José María Macías le vendió a los cónyuges Juan Pedro PEREZ (el aquí compareciente) y Yolanda López, un lote de terreno ubicado en esta ciudad, designado como lote 13 de la manzana 205 en plano que refiere su título; y cuyas medidas, linderos, superficie y demás circunstancias que lo individualizan surgen de su respectivo título, y se dan aquí por íntegramente reproducidos.- Nomenclatura Catastral: Circunscripción Cuarta (IV), Sección C, Manzana 50, Parcela 12.- **SEGUNDO:** Que asimismo el compareciente, por un error involuntario, expresó equívocamente en dicha escritura que su número de documento nacional de identidad era 5.555.545, cuando en realidad debió decir que su número de documento nacional de identidad era 5.555.555. **TERCERO:** Que por lo expuesto, y a efectos de subsanar y rectificar tal errónea manifestación allí expresada, el compareciente viene a consignar su correcta expresión de voluntad mediante esta escritura complementaria, y a tal fin deja debida constancia y declara expresamente que su correcto documento de identidad es 5.555.555. **CUARTO:** Que por medio de la presente da por rectificadas y subsanadas la aludida errónea consignación de la escritura citada. **QUINTO:** Que solicita de mí, la autorizante, expida primera copia de la presente, anote su contenido al margen de la escritura matriz, y ponga nota de la presente en la primera copia de la referida escritura de venta que se complementa. **CONSTANCIAS NOTARIALES:** Yo, notaria, hago constar: a) **TITULO:** Que tengo a la vista para este acto la primera copia de la referida escritura número 40, de fecha 10 de septiembre de 1992 pasada por ante quien fuera notaria titular del Registro trece de este distrito, doña Sofía Regiardo, al folio 150 de su protocolo. b) Que tengo a la vista para este acto el documento de identidad del compareciente, expedido por el Registro Nacional de las Personas, de donde surge que el número correspondiente es 5.555.555. LEO al compareciente, quien la otorga, firmando por ante mí, doy fe.”

Las escrituras **ampliatorias** son aquellas que agregan una cualidad, circunstancia o elemento omitido en una escritura anterior. Vamos al ejemplo:

“**ESCRITURA CATORCE. COMPLEMENTARIA: AMPLIATORIA. PEREZ, José.** En la ciudad de La Plata, partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, a seis de febrero de dos mil veinte, ante mí, María RODRIGUEZ, notaria titular del Registro CINCO de este distrito, **COMPARECE** la persona que expresa sus datos como se

indica a continuación: **José PEREZ**, nacido el 2 de abril de 1980, documento nacional de identidad 22.222.222, CUIT 20-22222222-8, casado en segundas nupcias con Florencia González, domiciliado en la calle 22 número 368 de esta ciudad, argentino. El compareciente es persona a quien conozco y considero con capacidad suficiente para este otorgamiento. **INTERVIENE:** Por sí, en ejercicio de sus propios y legítimos derechos. **Y DICE: PRIMERO:** Que mediante escritura 13, del día de hoy (6 de febrero de 2020), pasada por ante mí en mi carácter de notaria titular del Registro cinco de este distrito al folio 66 de mi protocolo, Mario GOMEZ le vendió al aquí compareciente el siguiente bien: una fracción de terreno con todo lo edificado, plantado y demás adherido al suelo que contiene, de su propiedad, ubicada en esta ciudad de La Plata, con frente a la Avenida 19 entre las calles 69 y 70, es parte del solar uno de la manzana ciento diecisiete del plano oficial y se determina como lote b en plano que refiere su título; y mide: diez metros setenta centímetros de frente al Norte; seis metros quince centímetros en el contrafrente al Sur, quince metros setenta centímetros en el costado al Este, y el costado Oeste está formado por varios tramos que de Norte a Sur y a partir de la línea del frente mide cinco metros cincuenta centímetros, al terminar los cuales forman un martillo en contra de tres metros diez centímetros, sigue luego el costado Oeste cuatro metros cincuenta centímetros para volver a formar un nuevo martillo en contra de quince centímetros, continúa el lado Oeste dos metros setenta centímetros y forma otro martillo en contra de un metro treinta centímetros y finalmente sigue el lado Oeste por espacio de tres metros hasta dar con el contrafrente del terreno, lo que hace una superficie de CIENTO TREINTA Y UN metros SESENTA Y UN decímetros cuadrados; y linda al Norte con M.P.P. de López; al Sur sucesión Pietri; al Este Juan A. Fernández; y al Oeste lote a de su plano. Y cuyas demás circunstancias que lo individualiza surgen de su respectivo título, y se dan aquí por íntegramente reproducidas. Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección C, Manzana 220, Parcela 2.- PARTIDA: 666666.- **SEGUNDO:** Que el compareciente, en su carácter de comprador, por un error involuntario omitió equívocamente consignar en dicha escritura que el bien que por ese acto adquiriría constituiría su única vivienda, familiar y de ocupación permanente.- **TERCERO:** Que por lo expuesto, y a efectos de subsanar y complementar tal omisión, el compareciente viene a consignar su completa expresión de voluntad mediante esta escritura complementaria, y a tal fin deja debida constancia y declara expresamente que el inmueble adquirido, antes referenciado e individualizado, transferido al compareciente en su carácter de

*comprador mediante la referida escritura número 13, está destinado a conformar su única vivienda, familiar y de ocupación permanente; y que constituirá el asiento de la casa-habitación familiar (su única unidad habitacional de vivienda), no teniendo otro destino. **CUARTO:** Que por medio de la presente da por subsanada y complementada la aludida omisión de la escritura citada. **QUINTO:** Que solicita de mí, la autorizante, expida primera copia de la presente, anote su contenido al margen de la escritura matriz, y ponga nota de la presente en la primera copia de la referida escritura de venta que se complementa. **CONSTANCIAS NOTARIALES:** Yo, notaria, hago constar: **TITULO:** Que tengo a la vista para este acto la referida escritura número 13, de fecha 6 de febrero de 2020, que fuera pasada por ante mí en mi carácter de titular del Registro doce de este distrito, al folio 66 de mi protocolo. LEO al compareciente, quien la otorga, firmando por ante mí, doy fe”.*

De lo visto hasta aquí, se puede observar que podemos encontrarnos con escritura válida y acto inválido, o escritura inválida y acto válido. Ejemplo de lo primero podría ser la formalización de una escritura en la que compra un menor de edad sin representación legal, aunque se cumpla con todas las exigencias formales. Los requisitos de forma de la escritura pública se han cumplido. Pero el negocio que contiene esa escritura ha incumplido con los requisitos propios de él. Y el resultado será que el instrumento es válido, aunque el negocio no lo sea. Una vez que el vicio haya desaparecido, el procedimiento indicado para subsanar sería la confirmación. Ejemplo de lo segundo podría ser que el escribano público autorizante en una escritura de compraventa hubiere sido suspendido, y hubiese estado debidamente notificado de la sanción. El negocio cumplió con todos los requisitos de validez. La nulidad de la escritura no alteraría la validez y eficacia del negocio.

Al respecto los arts. 285, 969 y 1018 respectivamente, disponen:

*“El acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto, pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad, excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad”.*

*“Los contratos para los cuales la ley exige una forma para su validez, son nulos si la solemnidad no ha sido satisfecha. Cuando la forma requerida para los contratos, lo es sólo para que éstos produzcan sus efectos propios, sin sanción de nulidad, no quedan concluidos como tales mientras no se ha otorgado el instrumento previsto,*

*pero valen como contratos en los que las partes se obligaron a cumplir con la expresada formalidad. Cuando la ley o las partes no imponen una forma determinada, ésta debe constituir sólo un medio de prueba de la celebración del contrato”.*

*“Otorgamiento pendiente del instrumento. El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento”.*

En esos casos, aunque la escritura fuese nula podría valer el negocio instrumentado; hay una **conversión**; existe un negocio válido, un vínculo obligacional, que permite reclamar la formalización de la forma de valer plena.

Según el Art. 384 del CCCN, el acto nulo puede convertirse en otro diferente válido cuyos requisitos esenciales satisfaga, si el fin práctico perseguido por las partes permite suponer que ellas lo habrían querido si hubiesen previsto la nulidad.

En su labor profesional, el escribano debe observar otras circunstancias instrumentales, ajenas al negocio, pero exigidas normativamente por leyes civiles, impositivas, registrales, administrativas y leyes locales que regulan el ejercicio profesional, que debe incluir en la redacción de la escritura pero cuyo defecto u omisión en modo alguno pueden producir su nulidad. Para subsanarlas, existen **las escrituras sin compareciente y las notas marginales**, en las que interviene únicamente el propio notario, y pueden ser utilizadas siempre que: 1) No impliquen ningún tipo de declaración de los otorgantes; 2) Se refieran a datos y elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, planos u otros documentos fehacientes, por expresa referencia en el cuerpo del documento, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se altere las declaraciones de voluntad jurídica; 3) Se trate de la falta de datos de identidad de los comparecientes en documentos sobre actos entre vivos, no exigidos por la legislación de fondo; 4) Se trate de la omisión o error relativo o recaudos fiscales, administrativos o registrales; 5) Contengan una declaración de ciencia o verdad del notario, que no altere el negocio ni los requisitos de validez de la escritura.

Al respecto, el art. 148 de la ley 9020 dice: *“NOTAS: I.- En la parte libre que quede en el último folio de cada escritura o acta, después de la suscripción y a falta o*

*insuficiencia de este espacio, en los márgenes de cada folio, mediante notas que autorizará el notario con media firma, se atestará: apartado 6: De oficio o a instancia de parte, para subsanación de errores materiales u omisiones producidas en el texto de los documentos autorizados siempre que: a) Se refieran a datos y elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, planos u otros documentos fehacientes, por expresa referencia en el cuerpo del documento, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se altere las declaraciones de voluntad jurídica. b) Se trate de la falta de datos de identidad de los comparecientes en documentos sobre actos entre vivos, no exigidos por la legislación de fondo. c) Se trate de la omisión o error relativo a recaudos fiscales, administrativos o registrales”.*

Las **NOTAS MARGINALES** de subsanación son certificados o certificaciones notariales y, por lo tanto, instrumentos públicos. Son documentos accesorios a un documento principal. Es un mecanismo que permite subsanar el contenido de la escritura cuando se trate de hechos auténticos o constancias notariales y siempre que no se afecten partes sustanciales del acto. Debe trasladarse, asimismo, la misma nota marginal, a la copia o testimonio.

ETCHEGARAY enseña que la utilización eficaz de las notas marginales está vinculada con la claridad con que el notario autorizante maneje la distinción entre "declaraciones de las partes" y "constancias notariales"; y, dentro de las primeras, las que son "declaraciones de voluntad negocial" y las que sólo constituyen datos complementarios y aclaratorios para una correcta individualización registral o fiscal de los bienes que constituyen el objeto del negocio o de las personas que lo realizan. En consecuencia, lo que puede ser objeto de una nota marginal son todas las circunstancias que se detallan en las constancias notariales y las que indiquen detalles complementarios de los bienes o personas. Pueden originarse tanto en omisiones como en transcripciones erróneas. Nunca pueden utilizarse para introducir modificaciones a las partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni para alterar las declaraciones de voluntad que componen el negocio jurídico.

Algunos ejemplos prácticos:

1) *“La Plata, 12 de abril de 2023. De la declaración jurada 4444444 del Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes, y de su respectiva constancia de presentación vía web en la página oficial del Organismo fiscal respectivo, presentadas por el*

*beneficiario, surge que no corresponde pagar suma alguna en concepto del referido impuesto”.*

2) *“La Plata, 11 de junio de 2021. La correcta numeración del certificado de dominio es 98 222222/8 y no 98 222221/1 como, por error, se consignó”.*

3) La Plata, 5 de mayo de 2022. Del expediente sucesorio 22.222 surge: *“La Plata, 4 de Mayo de 2022... se declara en cuanto ha lugar por derecho y sin perjuicio de terceros que Amelia Damiana POLEA y Damiana Amelia POLEA era en cada caso una misma y única persona... hágase constar... en los oficios y testimonio ordenados...”.* Hay una firma. María Lucía Pereyra Juez.-

4) *“La Plata, 10 de junio de 2020. CONSTE que a los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble les corresponden los siguientes números: 98 454545/9 dominio, y 98 454566/2 anotaciones personales”.-*

5) Puestas en certificaciones de firma: a) *“La Plata, 30 de noviembre de 2021. El correcto domicilio legal del requirente es Comandante Aguilera 1325 de la ciudad de Luján, y no Combate Aguilera 1325 como, por error, se consignó”;* b) *“La Plata, 16 de diciembre de 2021. El correcto dominio del automotor es OZF-563, y no OBF-563 como, por error, se consignó”;* c) *“La Plata, 27 de diciembre de 2022. CONSTE que el apellido correcto de la requirente 1) es GARGIULO y no CARGIULO como, por error, se consignó”;* d) *“La Plata, 28 de octubre de 2025. La fecha correcta de expedición es veintisiete de octubre de dos mil veinticinco y no veintisiete de octubre de dos mil veintisiete como, por error, se consignó”.*

Las notas marginales puestas en documentos matrices, deben reproducirse en el testimonio o copia. Así, podríamos incluir el siguiente texto:

En protocolo, y de acuerdo con lo que autoriza el art. 148, inc. 6º, ap. b), de la ley 9020 se ha dejado constancia: *“La Plata, 10 de junio de 2020. CONSTE que a los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble les corresponden los siguientes números: 98 454545/9 dominio, y 98 454566/2 anotaciones personales”.*

Las **escrituras sin comparecientes** tienen similares requisitos y fines que las notas marginales de subsanación. Su utilización es de carácter excepcional. El límite en cuanto al objeto de estos actos protocolares está dado por el negocio jurídico instrumentado, por el contenido negocial del acto jurídico instrumentado. Si el contenido negocial se modifica, entonces ésta no es la vía correcta. Se trata de la posibilidad de extender instrumentos protocolares -escrituras matrices- con la sola

presencia del notario. Pueden subsanarse errores materiales u omisiones para evitar la observabilidad del título.

El Reglamento Notarial las menciona expresamente: *“Notas o escrituras subsanatorias o complementarias Artículo 104: La subsanación o complementación a que se refiere el artículo 148, parágrafo I, inciso 6 de la Ley, podrán 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”*. Vayamos con un ejemplo:

**“ESCRITURA OCHENTA. ACTA COMPLEMENTARIA.** *En la ciudad de La Plata, partido del mismo nombre, Provincia de Buenos Aires, a veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, la que suscribe y autoriza la presente, María Angélica LOPEZ, notaria titular del Registro CUATRO de este distrito, en cumplimiento del requerimiento que hiciera **Edelma GONZALEZ** en la escritura que relaciono seguidamente, y conforme a las facultades que resultan del Artículo 148, parágrafo I, inciso 6 de la Ley 9020 y del Artículo 104 del Decreto 3887/98, viene a subsanarla completando la omisión de transcripción de la parte dispositiva de la declaratoria de herederos dictada por fallecimiento de don Ramón PETRONE. A tal efecto **HAGO CONSTAR: PRIMERO:** Que por escritura número 50 pasada ante mí, otorgada al folio 160 de este mismo registro con fecha veinticinco de junio de dos mil veintiuno, la señora **Edelma GONZALEZ**, documento nacional de identidad 3.333.333, CUIL 27-03333333-5, nacida el 7 de julio de 1945, viuda de sus primeras nupcias con Ramón Petrone, domiciliada en calle 32 número 148 de esta ciudad, argentina, otorgó escritura **RECTIFICATORIA DE ASIENTO REGISTRAL** a efectos de subsanar un error, respecto del siguiente inmueble: una fracción de campo ubicada en el cuartel quinto del partido de Pergamino, designada como lote letra B, que mide quinientos un metros sesenta y seis centímetros de frente al Nord Oeste, quinientos dos metros cincuenta y un centímetros en el contrafrente al Sud Este, seiscientos cuarenta y siete metros cuarenta y dos centímetros al Nord Este, y seiscientos cuarenta y ocho metros setenta y un centímetros al Sud Oeste, lo que hace una superficie de TREINTA y DOS hectáreas SESENTA Y SEIS áreas VEINTIDOS centiáreas, lindando al Nord Oeste calle en medio con Susana Volpe; al Sud Este con Francisco Ponce; al Nord Este con la fracción A; y al Sud Oeste con el lote tres. Nomenclatura Catastral: Circunscripción Quinta (V), Parcela 284-b. Partida: 66666.- Inscripto el dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el número 110 del año 1945, actualmente matrícula 88888 del partido de Pergamino. **SEGUNDO:** Que*

en la parte de “**CONSTANCIAS NOTARIALES**” de dicha escritura, concretamente en el punto “**TITULO**”, al relacionar los antecedentes que habilitaban el otorgamiento de la citada escritura, por un error involuntario se omitió consignar en forma completa el contenido íntegro de lo que debiera haberse detallado y/o explicitado, de manera tal que quede relacionada la declaratoria de herederos dictada el 10 de junio de 1980 en autos caratulados “Petrone, Ramón sobre Sucesión” que tramitan por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial 10, Secretaría 5, del departamento Judicial de Mercedes, provincia de Buenos Aires. **TERCERO:** Que a fin de completar, complementar y subsanar tal omisión, yo, notaria, en base a la escritura antes referenciada y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 104 del Reglamento Notarial de la Provincia de Buenos Aires (Decreto 3887 del año 1998), por este acto procedo a transcribir la parte dispositiva de la declaratoria referida que dice así: “Mercedes, Junio catorce de mil novecientos ochenta y ocho.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: ... Por ello: ... se declara en cuanto ha lugar por derecho y sin perjuicio de terceros que por fallecimiento de don Ramón PETRONE le suceden en carácter de universales herederos sus hijos: RODOLFO y EDITH PETRONE y su cónyuge doña Edelma GONZALEZ a quien también se la declara heredar en cuanto a los bienes propios si los hubiere, sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda con respecto a los gananciales... Regístrese. Doctor Héctor Eduardo PORTELA Juez”. **CUARTO:** Que por medio de la presente se da por subsanada la aludida omisión de la escritura citada. LEO y firmo de conformidad, doy fe”.

Por último, en otro orden de ideas, y conforme el artículo 35 de la Ley Registral Nacional 17.801, para rectificar un asiento registral se exige: o bien orden judicial, o documento público del mismo tipo que el que lo motivó (escritura pública de rectificación, de aclaración o ampliatoria), por lo que deberá acompañarse documento de la misma naturaleza que el que motivó el asiento a rectificar, o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

En palabras Eduardo Cursack pareciera que lo del juez es como agua bendita, que soluciona todos los problemas. Pero el derecho no debe ser tan rígido. Así, no pareciera haber óbice para que un asiento practicado con motivo de una resolución judicial, mediante documento portante del mismo origen, fuera rectificado a través de un medio subsanatorio “continente” o portante, que en su “contenido” tenga la misma entidad que lo que se pretende sanear (una resolución judicial). No se verifica

ningún tipo de modificación a lo resuelto por su señoría (que permanece incólume); simplemente se ruega la rectificación, a efectos de subsanar, a través de un documento notarial público portante de la resolución judicial que permanece íntegra e indefectiblemente inalterable.

#### **IV. Conclusión**

La evolución de los procedimientos de subsanación suponen y requieren la recepción de los reclamos que la práctica, doctrina y jurisprudencia, explícita o implícitamente, vienen exigiendo. Para ello se impone la necesidad de que se les reconozca la virtualidad suficiente y la flexibilidad necesaria para evitar contiendas judiciales innecesarias, brindando soluciones plenamente eficaces. Es imperioso destacar que el notario posee un correcto entendimiento del tema que le permite visualizar con claridad el medio subsanatorio adecuado, de manera tal que a través de su intervención se evitan efectos sancionatorios, abandonando y erradicando esa orientación.

Se deben ponderar especialmente los beneficios y seguridad que brinda el documento notarial fundamentalmente por su autoría y fehaciencia, siendo responsables los notarios en la tarea que nos incumbe de pregonar por su plena aplicación.

#### **V. Bibliografía**

LARRAUD, Rufino. Curso de Derecho Notarial, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1966.

GATTARI, Carlos N. Manual de Derecho Notarial, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1997.

ARMELLA, Cristina N. "El documento notarial sin compareciente. (A propósito de las subsanaciones)", REVISTA NOTARIAL 918

LIII Seminario Laureano A. Moreira. 2007 y Revista del Notariado 891. "Subsanación de Documentos Notariales que padecen patologías formales o sustanciales". Marcelo Néstor Falbo.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro. Escrituras y actas notariales. Ed. Astrea.

XLIII Seminario Laureano Arturo Moreira. 2002. "Las correcciones y las notas de subsanación como medios de perfeccionar los documentos notariales". Ricardo Javier Saucedo.