

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cánones clásicos.

Apareadas: Poner de dos en dos.

Casa chorizo: Se genera con la división de la casa de dos patios por la mitad. Las habitaciones una tras otra se recuestan sobre la línea divisoria, dejando la zona adyacente libre para la circulación a través del zaguán.

Doble crujía: De tránsito largo que da acceso hacia ambos lados.

Eclecticismo: Movimiento arquitectónico que surge como consecuencia natural de la polémica entre el neoclasicismo y el neogótico. Hay multiplicidad de estilos; se puede usar el bizantino, el egipcio, el árabe, el renacentista. Todo al mismo tiempo. El movimiento interpreta los estilos del pasado buscando nuevas salidas y combinaciones.

Línea municipal: Límite entre la propiedad privada urbana y las tierras municipales de uso público.

Manzana tallarín: Denominada así por la relación entre ancho y largo, donde el primero es mucho menor que el segundo en su dimensión.

Neoclásica: Corriente artística que aspira a restaurar el gusto y normas del clasicismo.

Patios de aire y luz: Patios de reducidas dimensiones, dadas por los códigos municipales, que permiten la ventilación e iluminación de los ambientes internos.

Pintoresquista: Movimiento arquitectónico inglés del siglo pasado. Dícese del lenguaje o estilo con que se describen las cosas viva y animadamente.

CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES

I ESCRITURA PÚBLICA. Omisión de consignar la mayoría de edad. Sustitución por la fórmula "capaces y hábiles". Validez

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

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Marta M. Grimoldi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 18 de mayo de 1994.)(Expte. 1103-G-1994.)

ANTECEDENTES: La escribana S. M. G. de S. efectúa la presente consulta, porque al analizar los antecedentes de varios inmuebles, encuentra que en una de las escrituras se omiten los datos personales referidos a la fecha de nacimiento y la mención de la mayoría de edad. Lo que sí se dice es que los comparecientes son "capaces y hábiles, de mi conocimiento, doy fe".

La consultante considera que al ser esa mención insuficiente, de acuerdo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con lo prescrito por el art. 1001 del Cód. Civil, el título es observable.

CONSIDERACIONES: Según el art. 1001 del Cód. Civil, "la escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres y apellidos de las personas que la otorguen, si son mayores de edad...". A su vez el art. 1004 dispone que: "Son nulas las escrituras que no tuvieren la designación del tiempo y lugar en que fuesen hechas, el nombre de los otorgantes, la firma 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 fuese requerida. La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos, pueden ser penados por sus omisiones con una multa que no pase de trescientos pesos". De la simple lectura de estos artículos se advierte fácilmente que la omisión de consignar la mayoría de edad no provoca la nulidad de acto.

La doctrina mayoritaria entiende que, cuando el legislador utilizó la expresión "mayores de edad", significa que el otorgamiento debe ser hecho por personas capaces de obrar, y que el escribano lo que realmente debe realizar es lo que actualmente se denomina "juicio de capacidad". Belluscio y Zannoni, en su Código Civil comentado, siguiendo a Rodríguez Adrados, en su trabajo publicado en Revista del Notariado, número 761, págs. 1552 y sigtes, expresan: "La obligatoriedad del juicio de capacidad, en el plano normativo, emana de la expresión «mayores de edad» utilizada por el artículo comentado. En un plano científico no es más que una parte del juicio general de legalidad que el notario está obligado a formular en virtud de su obligación general de actuar conforme a las leyes y, más específicamente, de su calidad de funcionario público encargado de redactar documentos válidos y eficaces (art. 10, ley 12990).

"Esta obligación encuentra su reverso negativo en la que tiene el funcionario de abstenerse de intervenir en todo asunto contrario a la ley, moral y buenas costumbres (arg. art. 11, inc. d], ley 12990). Una interpretación literal exegética del art. 1001 parecería indicar que la única capacidad que debe examinarse es la capacidad de hecho (y ello, aun a pesar de la rígida expresión «mayores de edad»). Sin embargo, ninguna duda cabe acerca de que el ámbito del juicio de capacidad es muy extenso, pues comprende: a) capacidad de derecho; b) capacidad de obrar; c) ausencia de prohibiciones subjetivas; d) concurrencia de complementos de capacidad, habilitaciones, autorizaciones judiciales etc. en caso de comparecencia en nombre ajeno, la existencia y suficiencia del poder, el ámbito de la representación legal, e incluso la personalidad jurídica de la entidad representada según su género. En cuanto a la capacidad de hecho, el juicio de capacidad engendra una mera presunción, que opera fuera de los hechos. Por ello la doctrina ha sostenido, con razón, que el juicio del escribano sobre la capacidad del otorgante no acredita una realidad amparada por la fe pública, sino que expresa una opinión, por muy sensata que sea."

En cuanto a la legitimación, debe entenderse la aptitud jurídica del sujeto capaz de obrar para otorgar el acto al que la escritura se refiere. Por ello

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe precisarse que la obligación del notario, para enjuiciar la capacidad del compareciente, no se reduce a la capacidad jurídica o de obrar, ni siquiera para celebrar actos de idéntica naturaleza al que motiva la escritura (vender, comprar, permutar, donar), sino para otorgar el acto o contrato de que se trate, o más claramente, el acto o contrato al que la escritura se refiere. En realidad, todo queda aclarado, considerando la aptitud jurídica del sujeto en estricta conexión con la escritura que motiva su comparecencia, diciendo simplemente que es capaz para otorgarla. Se entiende que se ha tenido en cuenta tanto el lado subjetivo como el objetivo.

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

II ESCRITURA PÚBLICA. Comparecencia de herederos. Sola mención del apellido paterno. Validez. Errores en el nombre. Imposibilidad de subsanar mediante nota marginal

Doctrina: En las escrituras en las que comparecen herederos, no es necesario que figuren con apellido paterno y materno, puesto que se cumplen los requisitos del art. 1001 con solo mencionarlos con el apellido paterno, de acuerdo con la ley 18248. No es posible subsanar errores en el nombre mediante notas marginales.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Mariana E. Levin Rabey, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 8 de junio de 1994.) (Expte. 1105-P-1994.)

ANTECEDENTES: El escribano P. consulta sobre la validez de una escritura de compraventa, en la que el escribano autorizante, en la comparecencia, menciona a los vendedores con su apellido, sin la variante del apellido materno, tal como figura en la declaratoria.

Cabe mencionar que el escribano autorizante, por nota marginal, pretendiendo subsanar el "supuesto" desliz que cometió, aclara los nombres de los vendedores, incluyendo el apellido materno, y así el Registro inscribió el título.

El escribano P. por medio de la consulta, quiere saber si el título es observable, y si se puede "subsanar" la omisión de la variante del apellido materno por nota marginal.

CONSIDERACIONES: De la copia de la escritura, en la comparecencia, al mencionar los demás datos personales de los vendedores, surge el apellido materno. Y en el correspondiente de la escritura, surge la denominación de los vendedores con apellido paterno.

En esta consulta hay que analizar dos puntos importantes: primero: ¿es