

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los sujetos de los instrumentos por discordancia con la realidad jurídica; respecto de los que se emplean en contenidos objetivos, si aluden p. ej., al inmueble, sea éste aclarado, rectificado y hasta omitido.

Las notas marginales sirven para indicar: destino y fecha de la copia, datos de inscripción, rectificaciones, rescisiones, aclaraciones y confirmaciones; notificaciones y otras diligencias; subsanación de errores materiales y omisiones, siempre que surjan de títulos, planos y otros documentos fehacientes y que no modifiquen la sustancia del acto ni datos de identidad de los otorgantes.

La diferencia fundamental entre las escrituras de subsanación y las notas marginales es que las primeras por lo menos requieren la concurrencia o rogación del interesado. En las notas marginales el escribano subsana los errores inaudita parte. De ahí que ciertas imperfecciones no se pueden subsanar mediante nota marginal.

En el caso que nos ocupa, el escribano autorizante en la comparecencia mencionó a los vendedores con su apellido paterno solo, pero surge en la misma comparecencia entre sus datos personales, el apellido materno, y en el corresponde de dicho instrumento se menciona a los vendedores con los dos apellidos, tal como figura en la declaratoria.

Por lo expuesto, el título analizado no es observable, ya que reúne los requisitos exigidos por el 1001, y en el cuerpo de la escritura figura la denominación de los vendedores, de la misma forma en que consta en la declaratoria de herederos (asiento antecedente). Consideramos que la nota marginal fue puesta al solo efecto de lograr la inscripción del título en el Registro. Pero no era necesaria tal nota, pues el título era perfecto.

Por último, es necesario señalar que si hubiera habido un error en el nombre de los comparecientes, no es posible subsanarlo mediante nota marginal, sino que debe hacerse una escritura rectificatoria de datos personales. La subsanación se puede hacer también en la misma escritura en que se disponga del inmueble.

III ESCRITURA PÚBLICA. Omisión de consignar la mayoría de edad. Sustitución por el juicio de capacidad. Validez

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

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Elsa Kiejzman, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 8 de junio de 1994.) (Expte. 1106-P-1994.)

ANTECEDENTES: El escribano C.A.P. solicita la opinión del Colegio, en cuanto a la omisión en una escritura de la mayoría de edad de los otorgantes.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Aclara que en la misma y refiriéndose a ellos, el autorizante manifiesta: "a quienes he individualizado mediante el correspondiente juicio de identidad y juzgo capaces para este otorgamiento".

El consultante considera que dicha mención es insuficiente, en virtud del art. 1001 del Cód. Civil, y que por lo tanto el título es observable.

CONSIDERACIONES: De acuerdo con 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..." y, a su vez, el art. 1004 del mismo Código establece: "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 lectura de ambos artículos podemos advertir que, si bien el primero de ellos, al enumerar los requisitos de las escrituras, incluye la mayoría de edad de los otorgantes como elemento esencial de éstas, el segundo no fulmina de nulidad a la escritura que no lo contenga.

Ello es así, según la doctrina mayoritaria, porque cuando el legislador utiliza la expresión "mayores de edad" quiso significar que el otorgamiento debe ser hecho por personas capaces de obrar y que lo que el escribano debe realizar es lo que en la actualidad se denomina "juicio de capacidad", o sea enjuiciar la capacidad del compareciente para otorgar el acto o contrato al que la escritura se refiere, la aptitud jurídica del sujeto en estricta conexión con la escritura que motiva su comparecencia, diciendo simplemente que es "capaz para otorgarla".

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

IV ESCRITURA PÚBLICA. Nulidad. Carencia de firmas. Celebración de un nuevo acto escriturario. RATIFICACIÓN. Ineficacia

Doctrina A. Son nulos los instrumentos públicos, y en especial la escritura pública, cuando carezcan de las firmas de los interesados y de la presencia de los testigos indispensables (conf. arts. 988 y 1004 del Cód. Civil).

B. La nulidad instrumental deviene, en razón de los sujetos instrumentales, en los supuestos contemplados en el punto anterior.

C. La falta de firma de los interesados denota manifiesta inexistencia de declaración de