

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

voluntad que consagra el artículo 1197 del Código Civil, el mutuo acuerdo de voluntades para dejar sin efecto mutaciones reales ya inscriptas". Nuevamente el olvido sobre el art. 1200 y otra ambigüedad, esta vez de parte de los registradores: ¿qué deberemos entender por "dejar sin efecto"? Reiteramos nuestra opinión en el sentido de que en el Registro el negocio jurídico en cuestión causa una nueva inscripción que por las circunstancias, y sólo por éstas, tiene a transmitente y adquirente en posiciones inversas a las que tenían en la situación registral precedente(19)(397).

Por último, si de terminología se trata, aprovechamos para decir que tampoco estamos de acuerdo con la doctrina en llamar "mutuo disenso" al fruto de la voluntad de las partes que coinciden en extinguir con un distracto el contrato que habían celebrado.

Se disiente cuando no hay consenso, es decir cuando las voluntades divergen y por ello no llegan al consentimiento. No nos cabe duda de que en cualquiera de los supuestos del art. 1200 solamente si se logra el consentimiento, o sea si hay consenso en vez de disenso, las partes pueden desistir o revocar.

ACADEMIA ARGENTINA DEL **NOTARIADO**

ESCRITURAS SIN LA FIRMA DE ALGÚN COMPARECIENTE O SIN COMPARECIENTE. ANÁLISIS DE SU VALIDEZ Y SOLUCIONES EN SU CASO (*)(398)

OSVALDO SOLARI COSTA

El tema de la exposición se refiere básicamente a dos aspectos que si bien son distintos tienen un denominador común, en el sentido de que en ambos casos se trata de escrituras en la cuales se carece de firma o al menos falta una de ellas.

En el primero de los casos nos referimos a una escritura en la cual directamente no hay compareciente, es decir, una escritura donde no hay firma de persona alguna que comparezca a ese acto.

El segundo de los casos o segundo tema para el que se presentan modelos de escrituras, se refiere a un aspecto vinculado con el anterior, en el sentido de que también falta una firma en la escritura; pero ya no se trata del caso en el cual sólo interviene el escribano, sino aquel en el que el escribano afirma la comparecencia a la escritura de alguna persona, la que, por los motivos que fuera, finalmente no la suscribe.

Ambas temáticas están vinculadas con la posibilidad de que esos instrumentos públicos no sean nulos, sino válidos, siempre que se den ciertas condiciones que brevemente expondremos.

El enfoque busca rescatar la validez de estas escrituras, pues hay que tener presente la regla general establecida por el art. 1001 del Cód Civil, o sea la de la necesidad de la firma de las partes. Esto se complementa con lo establecido en el art. 1004 del mismo Código, que expresamente sanciona

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con nulidad a las escrituras que carecen de la firma de los otorgantes.

I. CASOS DE ESCRITURAS SIN COMPARECIENTE

En el primero de los temas, es decir el que se refiere a una escritura en la cual no hay comparecencia alguna, es condición sine qua non para la factibilidad de la misma, que nos encontremos ante un acto complementario o vinculado con uno anterior, en el cual sí ha habido un requirente y otorgante.

Con esto se quiere afirmar que la propuesta o los ejemplos de escrituras que se presentan, no conllevan la omisión o supresión del requerimiento, ni del sujeto otorgante. Este requisito es indispensable dentro del esquema jurídico notarial de nuestra normativa positiva. Pero luego de haberse otorgado un primer acto, a través de lo que llamaremos escritura principal, donde sí ha habido un compareciente, y en donde se ha efectuado el requerimiento en forma expresa o al menos implícita, y ha habido un otorgamiento por parte de esa persona, entiendo que sí es posible que en una escritura posterior el escribano realice atestaciones que entran dentro de su ámbito de actuación exclusiva, ya sea para complementar aspectos omitidos o errados en la escritura anterior, ya sea para llevar a cabo la diligencia de un acta, una comprobación, una notificación, un protesto, etc., o cualquier otro tipo de diligencia notarial.

Se ha argumentado, en mi opinión equivocadamente, que estas escrituras - llamémosles accesorias, o escrituras diligencias o complementarias, o escrituras certificaciones -, son nulas pues los arts. 1001 y 1004 del Cód. Civil expresamente sancionan con nulidad a aquella que carezca de la firma de las partes.

Discrepo de ese criterio, pues el sentido de esa firma es que haya requerimiento y que haya consentimiento con el acto que se instrumenta; pero una vez que esto ya ha sido asentado en la escritura principal, bien puede ocurrir que el escribano tenga que realizar la diligencia - para la que ha sido rogado - en otro momento del día; por lo que no se ve ningún inconveniente en que el notario, al efectuar la diligencia, asiente su resultado en una nueva hoja de protocolo con un nuevo número de escritura siempre respetando la normativa especial de cada jurisdicción. En esta nueva escritura no estará necesariamente la firma del requirente.

Lo mismo sucede si el escribano en el área de sus atestaciones o comprobaciones notariales, ante la omisión efectuada en una escritura anterior - como ser dar la fe de conocimiento, la aseveración sobre datos registrales o de certificados o constancias administrativas -, realiza por medio de una escritura posterior la rectificación o corrección de los datos equivocadamente asentados.

En esta última escritura complementaria o accesorias, por medio de la cual el notario rectifica su propia actuación, se puede prescindir de la firma del requirente.

Es que en realidad esta escritura sin compareciente no carece de requerimiento, sino que es la continuación del efectuado en la escritura

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"madre", y esta nueva actuación es un mero acto continuador o complementario del anterior; que no sólo es factible, sino que, más aún, el escribano debe hacerlo para cumplir acabadamente la rogatio que existe en el comienzo de la vinculación funcional.

Un aspecto de importancia es remarcar que estas actuaciones notariales en una escritura sin firma no pueden desde ningún punto de vista afectar o referirse a aspectos negociales asentados o establecidos en la escritura principal, pues para ello es indispensable que nuevamente aparezca la firma, la conformidad y el consentimiento de las partes que intervinieron originariamente. El escribano no podría en una escritura carente de firma modificar un dato personal o filiatorio de algunas de las partes; no podría alterar cláusulas negociales, pues son aspectos para los cuales indispensablemente hace falta la conformidad a través de la firma de los intervinientes.

Lo que sí puede y debe hacer el notario es rectificar, ya sea por nota marginal, que es el procedimiento indiscutido, o ya sea mediante una nueva escritura carente de firma, los errores cometidos en las escrituras principales; o realizar las diligencias para las que fue requerido con anterioridad.

Y en este último aspecto, es decir en el que hace a las actas de comprobación, no vemos inconveniente en que el requerimiento sea efectuado un día determinado y la diligencia realizada en días posteriores, si así lo ha pedido el requirente.

Para concluir con esta síntesis de la exposición, vale destacar alguna opinión, que considera que estas escrituras, diligencias, o escrituras atestaciones, o escrituras certificaciones, no serían propiamente escrituras, es decir que debiéramos reservar la palabra escritura y sus formalidades para las que contienen exclusivamente actos negociales - y a estas últimas, aunque se otorguen protocolarmente, no les cabría la denominación de escrituras sino alguna otra, de acuerdo con lo establecido en el art. 979, inc. 2° del Cód. Civil, es decir otros instrumentos públicos que extiendan los escribanos en la forma que la ley ha determinado.

COMPLEMENTARIA. ESCRITURA NÚMERO... - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a primero de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, Osvaldo N. Solari Costa, escribano adscripto al Registro 160 de la Capital Federal, realizo la siguiente complementación: PRIMERO: Por escritura de fecha 5 de julio de 1994, otorgada en este registro al Folio 100, se instrumentó una escritura de compraventa entre Juan Pérez y Carlos González, por la que el primero vendió al segundo UNA FINCA, sita en esta ciudad en la calle Pedro Goyena 500. SEGUNDO: En dicha escritura por un error de redacción se omitieron asentar los números de los certificados del registro de la propiedad, solicitados para ese acto. TERCERO: Para complementar la relacionada escritura, se deja constancia de que los números de los certificados son los siguientes: 480.520 de dominio y 480.521 de inhabilitaciones, ambos de fecha 1° de julio de 1994. CUARTO: Procedo a consignar nota marginal de la presente, en la relacionada escritura así también como en la primera copia de la misma

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que tengo a la vista.

COMPLEMENTARIA. ESCRITURA NÚMERO... - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro, Osvaldo N. Solari Costa, escribano adscrito al Registro 160 de Capital Federal, realizo la siguiente complementación: PRIMERO: Por escritura de fecha 1° de febrero de 1994, otorgada en este registro al Folio 200, se instrumentó una escritura de compraventa entre Juan Pérez y Carlos González, por la que el primero vendió al segundo UNA FINCA, sita en esta ciudad en la calle Pedro Goyena 500. SEGUNDO - En dicha escritura se omitió asentar que el comprador señor Carlos González, titular de DNI 12.222.222, era en dicho acto y lo es actualmente, persona de mi conocimiento, doy fe. TERCERO: Complemento por tanto a través de la presente en este sentido, la escritura relacionada anteriormente. CUARTO De la presente procedo a asentar nota marginal en la matriz de la escritura relacionada, así como en la primera copia de la misma que tengo a la vista.

DILIGENCIA DE COMPROBACIÓN. ESCRITURA NÚMERO... En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro, Osvaldo N. Solari Costa, escribano adscrito al registro 160 de Capital Federal, realizo la siguiente comprobación: PRIMERO: Por escritura de fecha 28 de junio de 1994, pasada al F°... en este registro el señor... me requirió que comprobara en el día de hoy entre 14 y 18 hs., el estado del inmueble sito en la calle Rodríguez Peña 800, de esta ciudad. SEGUNDO: A tal efecto me constituyo a las 14 hs. del día de hoy, en el mencionado inmueble de calle Rodríguez Peña 800, y compruebo lo siguiente... A las 16 hs. doy por finalizada mi intervención.

INTIMACIÓN. ESCRITURA NÚMERO... - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a primero de julio de mil novecientos noventa y cuatro, Osvaldo N. Solari Costa, escribano adscrito al Registro 160 de Capital Federal, realizo la siguiente intimación. PRIMERO: Por escritura de fecha 28 de junio de 1994, pasada al F°. . . en este Registro, el señor. . . me requirió que intimara a... en el día de hoy entre 14 y 18 hs., en sus oficinas de la calle... a pagar la suma de... en concepto... SEGUNDO: A tal efecto me constituyo a las 14 hs. del día de hoy, en el mencionado inmueble de la calle... Soy atendido por..., a quien informo de mi cometido, entregándole copia por mí firmada del requerimiento, y le intimo a... A las 14.20 hs. doy por finalizada mi intervención.

II. CASOS DE ESCRITURAS SIN LA FIRMA DE ALGÚN COMPARECIENTE

El segundo tipo de escrituras en las cuales se carece de una firma y en las que - en mi opinión - tampoco hay nulidad, son las que el escribano, por los motivos que fuera, afirma la comparecencia de una persona y esa persona no firma la escritura. Siempre y cuando se den ciertos requisitos.

Como síntesis de la exposición, se puede expresar que cuando la intervención de la persona que se dice comparecer y que finalmente no firma, no hace al negocio jurídico instrumentado sino que su participación es accidental, o lateral o no central, no por ello se invalida el negocio jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

existente entre las partes, ni el documento público por defecto formal. La validez de estas escrituras en las cuales se ha omitido la firma de un compareciente significa que no existe defecto formal, pues dicha carencia no tiene consistencia para invalidar la escritura. En el otro aspecto, es decir en lo sustancial, en lo que hace al negocio de fondo nada habría que objetar, o al menos sería menos discutible.

Lo dicho se basa principalmente en la interpretación del art. 988 del Cód. Civil, cuyo sentido es que, efectivamente, si falta la firma de unas de las personas que componen la parte otorgante, el resto de los obligados o intervinientes no van a quedar obligados aún cuando hayan firmado. Si falta la firma de uno de los partícipes, el negocio carece de validez total por defecto formal; es decir, si hay tres vendedores y dos compradores, y firman dos de los vendedores pero no el tercero, aún estando la firma de los dos compradores, los dos vendedores que firmaron no van a quedar obligados; tampoco, pues, los compradores. La falta de la firma de uno de ellos invalida el acto en forma total.

Pero distinto es el caso cuando la falta de firma de un compareciente en la escritura no es la del vendedor o comprador, sino la de un tercero que, por los motivos que fuera, el escribano afirma que comparece para una declaración no central y omite "tomarle" la firma. El correcto análisis del art. 988 lleva a la conclusión de que esa escritura no es inválida.

COMPRAVENTA. ESCRITURA NÚMERO. . . - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a quince de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí escribano autorizante, comparecen don A..., don B..., don C..., y don D..., todas son personas de mi conocimiento, doy fe, y expresan que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública un contrato de compraventa. PRIMERO: A y B venden a C y D un inmueble ubicado en la calle... (Se asientan todas las estipulaciones habituales de una compraventa). .. Presente en este acto el señor E. ..., persona de mi conocimiento doy fe, quien manifiesta que se reserva los derechos a cobrar su comisión como corredor interviniente en esta operación. . . LEO esta escritura que es otorgada y suscrita ante mí.

Firman los vendedores A y B, firman los compradores C y D, pero no firma la escritura el corredor E.

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA. ESCRITURA NÚMERO... - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a quince de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí escribano autorizante, comparecen don A... y don B..., son personas de mi conocimiento, doy fe, y expresan que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública la constitución de una sociedad anónima. PRIMERO:. . . (Se constituye la sociedad anónima, con las cláusulas de estilo)... Presente en este acto el doctor C..., persona de mi conocimiento, doy fe, quien en su carácter de síndico suplente, designado precedentemente, acepta el cargo para el que ha sido propuesto... LEO esta escritura que es otorgada y suscrita ante mí.

Firman los constituyentes A y B, pero se omite la firma del síndico C.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA. ESCRITURA NÚMERO. - En la ciudad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Buenos Aires, capital de la República Argentina, a quince de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí escribano autorizante comparecen don A... y don B..., son personas de mi conocimiento, doy fe, y expresan que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública la siguiente cancelación de hipoteca. .. (se relaciona la constitución de hipoteca, se cancela, se da recibo). . presente en este acto el señor C. . . (datos personales)... quien expresa que la referida deuda es solidaria con el señor D, y por ser él quien efectúa íntegramente en este acto el pago de la misma se reserva los derechos para reclamar al codeudor D. . . LEO esta escritura que es otorgada y suscrita ante mí.

Firman los acreedores A y B, pero se omite la firma del deudor C.

Ejemplo más delicado es el de la falta de firma del/la cónyuge que debe asentir la venta. Habrá nulidad formal de la escritura si se interpreta que el cónyuge es parte del negocio, y no la habrá si se interpreta que no lo es, y que por tanto el negocio en sí es válido hasta tanto el afectado accione por nulidad, la que es considerada mayoritariamente como relativa.

COMRAVENTA. ESCRITURA NÚMERO... - En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a quince de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí escribano autorizante, comparecen don A... y don B..., son personas de mi conocimiento, doy fe, y expresan: que requieren mi intervención para instrumentar por escritura pública el siguiente contrato de compraventa. PRIMERO: A vende a B la finca... (cláusulas habituales de la compraventa)... Presente en este acto la señora C... cónyuge del vendedor, señor A.. ., quien da su asentimiento a este acto, de acuerdo con lo prescrito por el art. 1277 del Cód. Civil... LEO esta escritura que es otorgada y suscrita ante mí.

Firman el vendedor A, el comprador B, y se omite la firma de la cónyuge C.

NOTICIAS DE LA ACADEMIA: SEMINARIOS

ASISTENCIA A LOS SEMINARIOS. En 1994 hubo dos seminarios ofrecidos por la Academia. Desarrollados en mayo y octubre, lucen una asistencia realmente notable. En efecto, se inscribieron, en cada oportunidad, más de 600 profesionales. Hubo que habilitar otras salas, además del salón de actos del Colegio, cuyos medios técnicos son excelentes.

Si hacemos rápidas comparaciones advertimos que el número de concurrentes a cualquier jornada notarial, fuere nacional como provincial, ha quedado corto frente al de los seminarios. Esta destaca el interés alcanzado por el método que se utiliza: una praxis orientada hacia la teoría, es decir, el razonamiento jurídico que se vuelca sobre los formularios, y los contenidos doctrinales que de ellos surgen.

Estímase que los escribanos de todo el país pueden ser alrededor de 7000. La Academia, pues, con sus seminarios, está logrando que casi el diez por ciento esté presente en estas reuniones de estudio. En ellas logra captar las inquietudes nacionales, pues los asistentes vienen de todos los puntos del territorio argentino, en muchos casos con grandes sacrificios, que manifiestan un gran aliento de espíritu.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Creada por el Consejo Federal del Notariado Argentino, es uno de los organismos que más contribuyen a un federalismo nacional que se expande hacia la sociedad argentina. Los asistentes, con un entusiasmo que desborda cualquier observación aún superficial, llenan sus alforjas con todo lo recibido, que no es sólo conocimiento ni sólo práctica.

Al llegar a sus lugares las abren y desparraman la semilla adquirida, tanto en sus protocolos como en los de los colegas que no pudieron asistir. Y todos, en conjunto, procuran solucionar los problemas notariales que, cotidianamente, les plantea el entorno de la sociedad jurídica que los rodea, cuyas necesidades se cubren con mayor perfección precisamente por lo recibido.

La expansión de estos seminarios, que en buena hora fueron imaginados por Laureano Arturo Moreira, cuyo nombre llevan, y hoy conduce con gran acierto Max Mauricio Sandler, tienen un poder incontenible y quizás insospechado. Paulatinamente van introduciendo una vida notarial de mejor servicio, primero en los propios escribanos, y luego en las gentes comunes que a veces llamamos pomposamente sujetos de derecho en forma abstracta y descarnada, pero que son una madre, una abuela, un comerciante, un empleado, un muchacho, una chica.

SEMINARIOS LOCALES. Entre los asistentes suele haber algunas autoridades de colegios notariales. Ellos directamente y, a veces, informados y solicitándolo algún colegiado que asistió, suelen organizar seminarios provinciales con gran éxito, que prueban la expansión federalista de la Academia.

Esos seminarios y los cursos de la Universidad Argentina han promovido la creación, en los distintos colegios notariales, de organismos tales como la Dirección de Seminarios en Córdoba, Institutos de Derecho Notarial y otros en las diferentes provincias, creación que, por lo general, nace al calor de seminarios y cursos.

Resulta también notable que, por vía de los ex alumnos de la Universidad Notarial y de asistentes a los seminarios de la Academia, hayan podido crearse institutos y cursos de derecho notarial en universidades públicas y privadas que, en oportunidades, organizan con los colegios notariales algunos seminarios que piden a la Academia.

Igualmente es plausible el esfuerzo de los colegios notariales que, en la medida de sus posibilidades "hacen saber" a los interesados la realización de tales seminarios, sus temas y el nombre de quienes los desarrollan. Para lograrlo utiliza medios de comunicación: la prensa, la radio y hasta la televisión, con lo cual están mostrando una vitalidad de lo perfectible ofrecida a la sociedad.

PRAXIS NOTARIAL

¿SE PUEDE INVENTAR LA CLÁUSULA EXHORTATIVA? (*) (399)

El aire era mefítico. Se había hecho imposible. Durante varios años hubo una contradicción tan grande entre unas y otras opiniones que Carpóforo ya