

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***VI. ESCRITURA. NECESIDAD DE REQUIRENTE. Subsanación de error en el inmueble. Momento de hacerlo***

DOCTRINA: 1) El escribano no puede por sí, sin requirente, extender escritura subsanatoria de errores incurridos en una escritura de compraventa que se otorgara ante él.

2) Es viable la subsanación de error incurrido en una escritura de venta de Una finca, respecto del lote que constituye su terreno y las respectivas medidas y linderos, mediante escritura otorgada por el actual titular del dominio, resultando el lote y su descripción correctas del respectivo Título y acreditándose mediante certificación registral que el inmueble, cuyo terreno por error se consignó que correspondía al vendido, no es ni fue de pertenencia de los vendedores al momento de efectuarse la transmisión.

3) Esta rectificación puede efectuarse en la misma escritura por la cual se veneró el bien y no es menester realizar la inscripción de ella, si en el Registro de la Propiedad constan correctamente las circunstancias señaladas.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre a base de un proyecto del escribano Horacio Luis Pelosi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 31 de agosto de 1988)(Expte. 4566-F-1988).

ANTECEDENTES: Del expediente Letra F N° 4566 - Año 1988, resulta que el escribano C.G.F. consulta respecto de la bondad de las siguientes escrituras:

1) Por escritura N° 350 de fecha 7/1 0/83, ante el escribano G.J.V., los señores Oscar R. Bousquet y otros vendieron a los cónyuges Pedro J. Escalla y señora una finca ubicada en esta Capital, calle Plaza Nros. 2363/65. En esta escritura al describirse el terreno del, inmueble se lo designa como "lote 5 de la manzana III A", y se consignan las medidas de este lote. En el trámite de inscripción, el Registro de la Propiedad Inmueble formula observación por corresponder el lote citado al inmueble lindero y no al vendido. Sí se encuentran correctamente consignados calle y número, nomenclatura catastral y antecedente de dominio (corresponde e inscripción).

2) Posteriormente y verificados por el consultante todos los antecedentes de la operación, no contando con el protocolo del año 1983 y actuando como interino del registro donde se otorgara la citada escritura, procede a extender una escritura rectificatoria de la anterior, dejando consignados correctamente el número de lote y sus medidas. Esta escritura se realiza sin requirente alguno, inscribiéndose conjuntamente con la anterior en el Registro de la Propiedad Inmueble.

3) Los adquirentes del citado inmueble lo prometen en venta, siendo designado para extender la escritura el escribano F. M ., quien al efectuar el estudio de título observa la bondad del mismo. Agrega el consultante, que la voluntad de las partes era efectuar la compraventa del inmueble ubicado en la calle Plaza 2363/65 de esta Capital, circunstancia que se corrobora con el boleto de compraventa celebrado con fecha 14/7/83, agregado a la precitada escritura y que, siendo responsabilidad del escribano autorizante la descripción del inmueble en lo que respecta a número de lote, manzana, medidas y linderos, este es el que tiene que subsanar el error que pueda cometer al hacer esa descripción. Señala, por último, que en este momento, el otorgamiento de otra escritura rectificatoria no es posible, ya que dos de los transmitentes originarios han fallecido y tos herederos no han abierto la sucesión.

**CONSIDERACIONES**

I. En lo relativo al procedimiento seguido para subsanar el error en que se incurrió, entendemos que no ha sido el adecuado. Si bien en sede notarial es donde puede realizarse esa subsanación, conforme con nuestra legislación no hay escritura pública sin requirente, salvo los supuestos expresamente previstos (ej.: protocolización de testamento) .

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El principio señalado surge del artículo 1001 y concordantes del Código Civil y fue receptado en diversas consultas evacuadas por este Colegio, remitiéndonos al respecto a las citas realizadas en el dictamen del escribano Horacio L. P. Herrera. En síntesis, en nuestra legislación, el principio general es que no hay escritura pública sin requirente.

Al respecto, en el despacho del tema I (Escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias) de la VI Convención Notarial de nuestro Colegio, se estableció: "Que de acuerdo a las normas vigentes en esta jurisdicción la rogación es requisito indispensable, y por tanto, el notario en ningún caso, podrá actuar de oficio" (Revista del Notariado N° 747, mayo/junio 1976, pág. 668).

II. Señalado lo que antecede, corresponde analizar si el error en que se incurrió es subsanable, y en caso afirmativo, el medio idóneo a tal fin.

Como lo anticipáramos en el acápite anterior, es viable la subsanación por escritura pública y, de ser otorgada por todos los intervinientes en la escritura originaria, no cabría duda alguna de que la rectificación ha quedado correctamente realizada. Pero, como destaca el consultante, ello no es posible.

El Instituto Argentino de Cultura Notarial, al considerar el tema de si "¿Puede otorgarse escritura aclaratoria para subsanar determinados errores con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error?", estableció como doctrina general: "Es posible el otorgamiento de escrituras de subsanación con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error, para aclarar o subsanar determinadas circunstancias que no alteren el fondo el negocio" (Revista del Notariado N° 728, marzo/abril 1973, página 711) .

El consejero Eduardo Bautista Pondé sostuvo que la subsanación debe apoyarse en documento auténtico indubitable con fuerza de instrumento público (Revista citada, pág. 712).

El consejero Miguel N. Falbo conceptuó que es posible que con la sola declaración del titular del derecho se otorguen escrituras aclaratorias para subsanar "determinados errores" (u omisiones) de una escritura anterior. pero, en definitiva, dependerá de la causa o motivo del error (u omisión) para que se pueda sustentar la legalidad de esta segunda escritura. Agregando: "En principio entendemos que ello no es posible si de esta manera se produce un cambio sustancial en el sujeto, objeto o naturaleza del acto, de manera tal que importe la realización de un nuevo y distinto negocio jurídico". (Revista citada, pág. 716).

Para el consejero Francisco M. Ferrari Geretti "es posible la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error para aclarar o subsanar determinadas circunstancias que no alteren el fondo del negocio". (Revista citada, pág. 722) .

III. Existen supuestos en los que la aplicación de los principios recordados no traerían aparejada duda alguna; más consideramos que no es,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

precisamente, en el caso que nos ocupa.

En el supuesto sub examine no se trata solamente de un error en las medidas del terreno correspondiente al inmueble, sino que, además, se ha indicado incorrectamente el número del lote.

El tema de la necesidad de consignar las medidas y linderos del terreno fue analizado por el mencionado Instituto Argentino de Cultura Notarial en un expediente cuyas conclusiones fueron publicadas en el N° 734 de la Revista del Notariado (marzo/abril, 1974, págs. 554 a 571). Pero debe tenerse en cuenta que ese estudio se refiere a si es menester o no deslindar los inmuebles - el terreno - en las escrituras relativas a unidades en propiedad horizontal.

Allí, el consejero Carlos A. Pelosi consideró una "saludable y eficiente practica" que en los títulos consten las medidas de los inmuebles. (Revista citada, pág. 555). Agregando luego que: "La descripción de los inmuebles constituye un requisito de rancio abolengo en la depurada redacción de las escrituras que versan sobre actos de constitución de derechos reales o de transmisión de dominio" (pág. 556).

Para el consejero Miguel N. Falbo "nuestro Código Civil sólo requiere que las cosas objeto de los contratos estén determinadas como ciertas o que, de igual modo, sean determinables..." "Si no estamos equivocados, creemos haber señalado que ni el Código Civil ni la ley 13512 establecen la obligación de que en las escrituras de transmisión de dominio se incluyan las medidas y linderos del terreno en que se asienta el edificio, y para las de constitución de hipoteca (sobre finca natural), omisión de esta naturaleza no anula el acto, siempre que de otra manera pudiera tenerse conocimiento positivo de la designación que faltare". (Revista citada, pág. 559).

A su vez, para Carlos A. Pelosi, "si la venta de un inmueble se ha efectuado, ad corpus, las medidas y linderos representan datos individuales, y lo esencial es la determinación del inmueble por calle y número". (El Documento Notarial, Bs. As., 1980, pág. 165).

Por nuestra parte consideramos que resulta evidentemente de buena práctica, aunque el Código Civil no lo exija, consignar en las escrituras las medidas y linderos; a punto tal, que casi no se concibe su omisión, tratándose de inmuebles que se encuentran en el régimen común de propiedad.

Pero si esa omisión no causaría nulidad, ¿la subsanación de errores relativos a esas circunstancias requerirá de la concurrencia de todas las partes interesadas en el negocio?

Como antes lo expresamos, la única duda se origina por el error existente en el supuesto que nos ocupa, en la designación del lote.

Ciñéndonos al caso, el terreno que se consignó en la escritura, cuyas medidas y linderos también se insertaron, es el lote lindero, por lo que, si se pensara que el inmueble objeto de la compraventa aludida no fuera el de la calle Plaza 2363/65 (cuyo terreno lo constituye el lote 4), sería el inmueble lindero, que es el de la calle Plaza 2361 (cuyo terreno está constituido por el lote 5, cuya designación y medidas fueron consignadas por error) . Ello surge del certificado parcelario.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Consultamos en el Registro de la Propiedad Inmueble respecto del citado bien linderero (lote 5), pudiendo comprobar que el mismo no es ni fue al momento de realizarse la venta, de propiedad de los vendedores del inmueble cuyos títulos motivan la consulta, sino que es de propiedad de doña Lidia Berta Juárez desde marzo de 1970. (Se anexa al presente dictamen fotocopia del folio correspondiente al inmueble Plaza 2361).

**CONCLUSIONES:** En mérito de lo señalado, estimamos que la subsanación de los errores en que se incurrió (designación de lote, medidas y linderos), podrá realizarse por los actuales titulares del dominio del bien, sin necesidad de la concurrencia de la parte vendedora, sustentándose la misma en el título antecedente del inmueble, en certificación catastral y certificación del Registro de la Propiedad Inmueble respecto del bien linderero - con relación al cual pudo existir confusión - de la que resulte que este último no era el momento de venderse el otro, de propiedad de los trasmitentes del mismo.

Esta rectificación podrá efectuarse en la misma escritura por la cual ahora se venderá el inmueble, no necesitando practicarse registración respecto de ella, dado que en el folio correspondiente al inmueble, los datos se encuentran consignados correctamente en virtud de la inscripción que se practicara de la escritura de compra originaria juntamente con la subsanación realizada inadecuadamente sin requirente".

### **VIII. AUTORIZACIÓN A MENORES PARA VIAJAR**

#### **DICTAMEN N° 1**

DOCTRINA: 1) La redacción de actas debe realizarse acorde con las reglas de la técnica notarial, de modo tal que no lleven a confusión con las escrituras públicas.

2) La diferenciación entre escrituras públicas y actas debe efectuarse en razón del contenido. Los negocios jurídicos constituyen la materia propia de las primeras; y los hechos que no pueden considerarse actos o negocios jurídicos, de las últimas.

3) La Ley 12990 prevé la actuación extraprotocolar del escribano en diversos supuestos, pero si bien su enumeración no debe entenderse como taxativa, la extensión a otros supuestos debe efectuarse con suma prudencia y teniendo como parámetro los supuestos contemplados en ella (especialmente función autenticadora).

4) No se considera conveniente ni aconsejable la instrumentación por documento notarial extraprotocolar de negocios jurídicos (actos jurídicos para nuestro ordenamiento) aunque sólo requieran por ley la forma escrita.

5) Las autorizaciones de viaje o para viajar menores de edad, a efectos de que no puedan merecer reparos, deberán instrumentarse en escritura pública o documento privado con certificación notarial de las firmas y de la exhibición de la documentación que acredite el vínculo que funde la patria potestad que ejerzan los otorgantes.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de proyectos del escribano Horacio Luis Pelosi [Dictamen N° 1] y delos escribanos Mario Sergio Kovalivker y Marta M. Grimoldi [Dictamen N° 2]. El Consejo Directivo en sesión de 24 de agosto de 1988 resolvió aprobar el Dictamen N° 1.

**ANTECEDENTES** - El Consejo Directivo acompaña copia de una