

NOTA MARGINAL: VALIDEZ DE LA ESCRITURA DONDE SE ENCUENTRA CONSIGNADA*

Doctrina:

- 1) *Una nota marginal, erróneamente inserta entre la firma del último otorgante y el “ante mí” que precede a la firma del autorizante, no debe llegar a la conclusión de la nulidad de la escritura por falta de autorización de la misma.*
- 2) *La prescripción breve consolida en el dominio a quien lo hubiese adquirido con justo título y buena fe, poseyendo el inmueble en forma pacífica, pública e ininterrumpida por un lapso de diez años, poniéndolo al amparo de cualquier acción reivindicatoria.*

Hechos:

El escribano F. J. B. formula consulta juridiconotarial respecto de la bondad de títulos del inmueble de la calle J. R. de V. N° ... de esta ciudad, en virtud de los antecedentes que de inmediato se detallan:

1) Por escritura N° ..., de fecha 18 de octubre de 1974, autorizada por el escribano A. J. Ll. al folio ... del Registro Notarial N° ... de la Capital Federal, los señores E. P. A., E. F. T. e I. P. M. de T., vendieron a C. A. A. y H. J. A., la finca de J. R. de V. N° ... de esta ciudad. La esposa del señor T. prestó el asentimiento conyugal.

2) Por escritura N° 67, de fecha 14 de mayo de 1982, autorizada por el es-

* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 07/04/1998 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Horacio Lorenzo Pedro Herrera.

cribano F. J. B. al folio ... del Registro Notarial N° ... de esta jurisdicción y a su cargo, los señores C. A. A. y H. J. A., con el asentimiento de sus respectivas esposas, vendieron a don R. E. C. el inmueble precedentemente individualizado.

3) Con fecha 28 de enero de 1998, el señor R. E. C. por boleto de compraventa suscripto en instrumento privado, vende a S. C. y D. V. C. el inmueble de referencia. La esposa del vendedor dio el asentimiento conyugal.

4) Efectuado el estudio de títulos a los efectos de llevar adelante el acto escriturario, la escribana A. M. I. dictamina que los antecedentes no reúnen los requisitos suficientes para calificarlos de “título perfecto”, y que la observación básica radica en que la escritura del 18 de octubre de 1974, autorizada por el notario A. J. Ll., presenta la inserción de la nota marginal de inscripción de la misma en el espacio comprendido entre la firma del último otorgante y el sello y firma del escribano Ll. precedida de la leyenda “ante mí”, por lo que a criterio de la citada colega se crea la duda de si la firma del escribano Ll. corresponde a la indicada nota marginal o a la autorización de la escritura; circunstancia ésta que sumada al principio de que el instrumento público debe valer por sí mismo y no por vía de interpretación, hace que se incline por el criterio de que la escritura base de esta consulta carece de validez por cuanto no cumplimenta lo requerido por los artículos 986 y 1001 del Código Civil.

Análisis:

De los hechos expuestos surge a todas luces que lo que crea dudas acerca de la bondad de los títulos del inmueble de la calle J. R. de V. N° ... de esta jurisdicción, es la escritura de fecha 18/10/74, autorizada por el escribano A. J. Ll. al folio ... del Registro Notarial N° ... de esta ciudad, por entonces a su cargo, ya que la nota marginal de inscripción está inserta de tal forma, que la firma de Ll., que le sigue, puede ser atribuida a dicha nota y no al acto de autorización de la escritura traslativa de dominio.

Nos permitimos disentir de la escribana I. en virtud de las consideraciones que de inmediato expondremos.

Empecemos por definir el concepto de “nota marginal”. Nuestra ley 12990 nada dice al respecto. Juan Baldana¹ expresa que en todos los casos “tales notas deben ser firmadas por el escribano en cuyo poder se encuentre el protocolo, con media firma”.

El art. 148 de la ley 9020 de la provincia de Buenos Aires, recogiendo lo sostenido por una mayoritaria e importante doctrina notarial, dice que la nota marginal se insertará 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 que componen la escritura. Natalio Etchegaray² agrega que si aun así el espacio marginal libre no alcanzase para com-

1 Juan Baldana, *Derecho Notarial Argentino*, “Teoría Aplicada y Práctica Notarial”, segunda edición, 1946, t. VI, pág. 50.

2 Natalio Pedro Etchegaray, *Técnica y Práctica documental - Escrituras y Actos Notariales*, Editorial Astrea, 1997.

pletar la nota marginal, ésta podrá continuar en una hoja común que se adherirá al protocolo. El art. 135 de la citada ley provincial establece que “las notas marginales deben llevar la firma y sello del notario”. Más allá de los antecedentes citados, lo cierto es que en la práctica las notas marginales pueden llevar o no el sello del escribano, y están seguidas indistintamente de la media firma o firma completa del escribano; pero lo que jamás se pone en una nota marginal antes de ser suscripta es el “ante mí”.

Compulsada la escritura matriz de fecha 18/10/74, agregada en fotocopia al expediente en consulta, surge con toda nitidez que entre la firma del último otorgante y la firma completa del escribano Ll. precedida del “ante mí” y de su sello, aparece inserta una nota mecanografiada que dice: “Buenos Aires, 4-12-74. Reg: Venta e hipoteca, en la Mat. Va de suyo que esa leyenda corresponde a la “nota marginal” de inscripción de la escritura de marras, la que en una prolija práctica notarial debió consignarse marginalmente, esto es, al margen de cualesquiera de los folios que componen la escritura de referencia o debajo de la firma del escribano autorizante correspondiente a la autorización de la escritura. Esto es lo que habitualmente se hace siguiendo una inveterada práctica notarial; y esto es lo que erróneamente no hizo el escribano Ll. Pero la escribana I. dice que tiene sus dudas -nótese que no puede dar un aserto definitivo- acerca de si la firma y sello del escribano Ll. corresponden a la autorización del acto que pasa en su presencia o a la nota marginal de inscripción. Y ante la duda se inclina por la invalidez del acto, a tenor de lo dispuesto por el art. 1001 y 986 del Código Civil. Es decir: que ante la duda la colega piensa que el sello y firma -precedida del “ante mí”- corresponden a la nota marginal y no a la autorización de la escritura.

Reiteramos que nos permitimos discrepar con la conclusión a la que arriba la escribana I. Pensamos que el sello y firma -precedida de la leyenda “ante mí”- del escribano Ll., estampada al pie del folio ..., corresponden a la autorización de la escritura N° ... de fecha 18/10/74 en cuestión, y no a la nota marginal de inscripción de la misma; ello en virtud de un análisis basado en la **costumbre notarial**, la **lógica** y la **seguridad jurídica**. Desde el punto de vista de la **costumbre notarial**, podemos sostener sin hesitación alguna que es una vieja e inveterada práctica colocar la leyenda manuscrita “ante mí” antes de la firma con que el escribano autoriza la escritura encomendada. Esto es así porque la expresión “ante mí” significa que el acto jurídico se perfeccionó en presencia del escribano, que las manifestaciones de los otorgantes pasaron en presencia del escribano, y que los hechos de los que se deja constancia en la escritura se cumplieron en presencia del escribano. De ahí que la expresión “ante mí” sólo puede anteceder a la firma que corresponde a la autorización de la escritura y no a la “nota marginal” de inscripción, ya que esta última es una simple constancia que hace referencia a una diligencia administrativa cumplida por el escribano como consecuencia de la escritura a la que accede, que no hace a la validez de la misma y que no lleva ni puede llevar la leyenda “ante mí” porque no recoge las manifestaciones de las partes.

La nota marginal presupone una actividad del notario que se materializa

necesariamente con posterioridad a la autorización de la escritura -en este caso la inscripción de la transferencia de dominio que se instrumentó-; por medio de ella el notario deja constancia de una diligencia que le es propia en la que no se recogen manifestaciones de las partes, motivo por el cual no llevan la leyenda “ante mí”. Prueba de que la nota marginal tiene un valor secundario, que no hace a la validez de la escritura a la que accede, es que en la inmensa generalidad de los casos llevan la media firma del escribano y no llevan su sello, como surge con toda claridad de las notas marginales insertas por el escribano Ll. en la citada escritura y relativas a la expedición de sendos testimonios, uno para la parte compradora, el otro para la parte acreedora, las que suscribió con su media firma y sin colocar su sello. No es congruente desde el punto de vista **lógico** que el mismo escribano para una nota marginal estampara la media firma y para otra nota marginal emplee la firma completa a continuación de su sello.

Por otra parte, por simple **lógica**, es dable atribuir la firma del escribano Ll. estampada a continuación de la leyenda “ante mí” a la autorización de la escritura y no a la nota marginal de inscripción, en virtud del fundamento, como ya se dijera, de que de la propia escritura en análisis surge que las notas marginales son insertas por el escribano Ll. seguidas con su media firma y sin su sello, adhiriéndose así a una mayoritaria práctica notarial. Consecuentemente, cabe interpretar que la firma completa antecedida por la leyenda “ante mí” y por su sello, sólo puede corresponder a la autorización de la escritura de marras.

Quien presuma que la firma del escribano Ll. precedida por la leyenda “ante mí” corresponde a la nota marginal y no a la autorización de la escritura está presumiendo que el notario citado, al insertar y firmar la nota marginal, no advirtió la falta de autorización de la escritura. Esto significa que no sólo el escribano Ll. se olvidó en su momento de autorizar la escritura, sino que al insertar y firmar la nota marginal de inscripción no advirtió la omisión antes apuntada. Esto, lisa y llanamente, es mucho presumir.

Finalmente y desde el punto de vista de la **seguridad jurídica**, debemos siempre sostener que la firma completa del escribano precedida de su sello y de la leyenda “ante mí” estampada debajo de la firma del último otorgante, sólo es atribuible a la autorización de la escritura aunque entre ambas medie una nota marginal sin firmar, porque de lo contrario cualquiera de mala fe podría colocar una nota marginal antes de la firma del escribano correspondiente a la autorización del acto, y de esta forma provocaría deliberadamente la nulidad de la misma por falta de autorización.

Pero aun en el hipotético supuesto de que la observación a la escritura del escribano Ll. hubiese de prosperar, a pesar de los argumentos que en favor de su validez expusiéramos anteriormente, existe otro argumento de peso en favor de la bondad del título en cabeza del señor R. E. C. respecto del inmueble de J. R. de V. ... de esta ciudad: la prescripción corta regulada por los arts. 3999, 4010, sus correlativos y concordantes del Código Civil. Es que el citado es adquirente y poseedor de buena fe y con justo título desde el 14 de mayo de

1982, fecha en que suscribió su escritura de compra por ante el escribano consultante, motivo por el cual es de aplicación el art. 3999 del Código Civil, que establece: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”. Los diez años de posesión, pública, pacífica e ininterrumpida, se han cumplido en exceso, no surgiendo del expediente en consulta nada en contrario. La buena fe se presume (art. 4008 Cód. Civil); y aun para el supuesto de aplicar para este caso el concepto de “buena fe diligencia”, también llegamos a la convicción de que el mismo es de aplicación al caso que nos convoca, ya que el señor R. E. C. confió en la diligencia del escribano consultante para confeccionar la escritura de compra de fecha 14/05/82, por cuanto este último, a tenor de su consulta, verificó la matricidad de la escritura del escribano Ll. encontrándola en legal forma y atribuyendo la firma del mismo a la autorización de la escritura y no a la nota marginal inserta con posterioridad a su autorización (ver fs. 2 vta. del expediente en consulta: punto V, apartado A). Y la buena fe del señor C., a tenor de lo antes expuesto, se presume que existió en el momento de la compra, por lo que es de aplicación el art. 4008 del Cód. Civil, que establece: “Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición”. El justo título a que hacen referencia los arts. 3999 y 4010 del Cód. Civil no se refiere al instrumento donde consta la adquisición del derecho de propiedad, sino al acto jurídico que es la causa de dicha adquisición. En este caso, el justo título es la compraventa. Pero para que el título sea justo es necesario que cumpla con las formas prescriptas por la ley según lo dispone el art. 4012 del Cód. Civil, cuando establece: “El título nulo por defecto de forma no puede servir de base para la prescripción”, en concordancia con el art. 4009 del mismo Código, que prescribe: “El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer la mala fe del poseedor”. Y la escritura del 14 de mayo de 1982, autorizada por el consultante y por la que el actual poseedor adquirió el dominio del inmueble de J. R. de V. ... de esta ciudad, es perfecta en cuanto a sus formas, motivo por el cual el citado adquirente posee justo título y buena fe conforme lo prescriben los arts. 3999 y 4010 del Código Civil.

Marina Mariani de Vidal³ sostiene que el efecto de la prescripción breve es consolidar la adquisición ya hecha, poniendo al que la ha obtenido al abrigo de toda acción de reivindicación; esto es, la prescripción breve no tiene por objeto adquirir el dominio; la cosa ya está adquirida con justo título y buena fe. Sigue de esta forma el pensamiento del Codificador expuesto en la nota al art. 3999 del Cód. Civil.

De un análisis objetivo de los antecedentes agregados en fotocopia al expediente en consulta, surge claramente que el señor R. E. C. tiene justo título respecto del inmueble de J. R. de V. ... de esta ciudad; el mismo reúne las formas que exige la ley, poseyendo de buena fe -la mala fe hay que probarla- dicho inmueble en forma pacífica, pública e ininterrumpida desde el 14 de mayo de 1982 (art. 4003 Cód. Civil).

³ Marina Mariani de Vidal, *Curso de Derechos Reales*, tomo 3, pág. 304.

Conclusión:

En virtud de lo sostenido al analizar la escritura de fecha 18 de octubre de 1974 autorizada por el escribano A. J. Ll. o por aplicación de la institución de la prescripción corta (arts. 3999, 4010, sus correlativos y concordantes del Cód. Civil), podemos llegar a sostener que el título del señor R. E. C. es inatacable.