

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LAS NOTAS MARGINALES(*) (367)

FLORENCIO A. AMORESANO, RAÚL LOZADA ALLENDE, VIOLETA
NILOS DE MONTANARI.

SUMARIO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. Motivos. II Antecedentes. III. Base. IV. Definición. V. Notas comunes. VI. Otras notas. VII. Clasificación de las notas. VIII. Formas. IX. Caracteres. X. Alcance y validez. Publicidad. XI. Naturaleza jurídica. XII. Responsabilidad. XIII. Supuestos de aplicación. XIV. Leyes notariales. - Bibliografía.

I. MOTIVOS

Nos intereso particularmente el tema en razón de las pocas disposiciones legales existentes en nuestra sede capitalina, y la escasa bibliografía atinente al mismo; es por eso que nos circunscribiremos a nuestro ámbito de actuación que es la Capital Federal.

II. ANTECEDENTES

Nuestros colegas y juristas, hasta la fecha no se han detenido mucho en considerarlo como tema de estudio e investigación, posiblemente por la poca connotación que tuvieron hasta la sanción de la ley 13512, que trajo aparejada una súbita frecuencia de su empleo, por la novedad que implicó este nuevo régimen, produciéndose una serie de dudas e improvisaciones, tanto entre los escribanos que debían redactar los reglamentos de copropiedad y las autoridades registrales. Pero no sería honrado de nuestra parte dejar de citar autores como Aquiles Yorio, Carlos Emérito González, Carlos A. Pelosi, Aurelio Diez Gómez, José María Mustárich y otros a quienes consultamos para este trabajo y los citaremos en su desarrollo.

En consecuencia opinamos que es sumamente interesante y práctico colaborar para que, de acuerdo a nuestras experiencias y en la medida de nuestras posibilidades, podamos llegar a establecer en una forma clara y precisa hasta dónde el escribano puede hacer uso de las "notas marginales", sin llegar a extralimitarse, como en algunos casos, al pretender aclarar o rectificar una escritura pública mediante estas notas, cuando únicamente puede hacerse por otros procedimientos.

III. BASE

Creemos que el parámetro a usar es poner especial cuidado en no modificar, o rectificar, el contenido del documento principal mediante una nota, haciendo caso omiso de la voluntad de las partes.

Al solo efecto de seguir una metodología que estimamos nos llevará a desarrollar armónicamente el tema, vamos primero a consignar lo que a nuestro juicio es una nota marginal para luego hablar de sus otras características.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. DEFINICIÓN

"Notas marginales son las anotaciones firmadas por el escribano que se consignan a un costado o al pie de la escritura matriz, de los testimonios que de ellas se expidan o de otros documentos que las necesidades del caso así lo requieran o exijan".

Al respecto opinamos que la voz "marginal", en estos casos, se emplea como sinónimo de "fuera de", "al borde de" o "al pie del" documento principal; en una palabra, marginado de éste; más aún, desde que se permitió el uso del espacio libre que queda una vez suscripta y autorizada la escritura para consignar notas atinentes a ella, dejaron éstas de ser estrictamente marginales para ganar ámbito espacial.

V. NOTAS COMUNES

Las notas más comunes son aquellas mediante las cuales se consigna apertura y cierre de protocolo, expedición de testimonios, la inscripción del acto a que se refiere el instrumento en los registros correspondientes, y las notas que son consecuencia de ratificación, rectificación o aclaración de actos efectuados por escritura pública o por orden judicial, según el caso.

VI. OTRAS NOTAS

Pero hay otras notas que el escribano puede consignar para subsanar errores u omisiones que en la redacción del instrumento se deslizan y no hacen al fondo del mismo, no desvirtúan la voluntad de las partes y ni siquiera empañan su espíritu, sino que por el contrario contribuyen de alguna manera a fortalecerlo.

No escapa a nuestro juicio, que hemos dado una definición que, completada con la de otros autores, puede contribuir a dar una idea clara y precisa de lo que es o debe ser una "nota marginal"; por ello entendemos que no podemos dejar de citar la opinión del doctor Pelosi, quien con su acostumbrada claridad define a las "Notas Marginales" diciendo: "Entiéndese por nota en el protocolo, en sentido estricto, la atestación o constancia hecha fuera del cuerpo o texto de la escritura al margen o pie de la misma, sobre hechos de diversa naturaleza que tienen relación con su contenido y/o con determinadas obligaciones que deben ser cumplidas principalmente por el escribano autorizante. En sentido amplio se considera nota en el protocolo toda constancia asentada en el mismo que puede o no referirse o vincularse al contenido de una escritura y consignarse también en otros espacios distintos a los indicados, es decir, en los documentos que se incorporan al protocolo o forman parte del mismo".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VII. CLASIFICACIÓN DE LAS NOTAS

De esta definición se infiere que surge una primera clasificación: a) notas en sentido estricto, y b) notas en sentido amplio.

Las primeras se refieren a las constancias fuera del cuerpo o texto de la escritura que tienen relación con el mismo o con determinadas obligaciones que deben ser cumplimentadas principalmente por el escribano; y las segundas, que se consignan e no en estos espacios y que pueden no referirse principalmente al contenido de la escritura (verbigracia: las notas de apertura o cierre).

Para Aquiles Yorio hay dos clases de notas: 1) Las que tienden a modificar el contenido jurídico del instrumento, modificación ésta que sólo puede hacerse por orden judicial, conforme a las leyes procesales, o por voluntad expresa de las partes contratantes manifestada por escritura pública, en cuyo caso el escribano coloca la correspondiente nota en la matriz originaria, dejando constancia de la modificación sufrida; y 2) las que 9010 complementan, aclaran o corroboran su contenido, o consignan exigencias de orden administrativo o impositivo. En estos últimos casos el escribano obra de oficio en razón de su función notarial.

A nuestro criterio las notas se pueden clasificar: 1) por el lugar en que se colocan; 2) por su objeto o contenido y 3) por su forma.

Si tenemos en cuenta el lugar donde se colocan, las mismas pueden ser:

a) Protocolares, si se consignan en los espacios libres de las fojas del protocolo; o b) Extraprotocolares, cuando ellas son puestas en otros documentos.

En cuanto a su objeto, las notas pueden ser:

a) Confirmatorias, las que ratifican - de alguna manera - la voluntad de las partes vertida en una escritura pública;

b) Rectificadorias, las que tienen por objeto subsanar errores u omisiones deslizados en el documento principal y que, cuando modifica el esquema conceptual, no puede ser sino consecuencia de una escritura pública u orden judicial;

c) Ampliatorias y/o aclaratorias, las que tienen por objeto complementar con datos o elementos que hagan más entendible y comprensible el carácter formal del documento, o identifiquen con más claridad el objeto del mismo.

VIII. FORMAS

Con respecto a su forma, las clasificamos en:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- a) Legales: cuando están previstas u ordenadas por alguna norma nacional o provincial;
- b) De oficio: que son aquellas otras que el escribano, conforme a su versación jurídica y claro criterio, consigna para dejar expresa constancia de algún acto, hecho o circunstancia que estima contribuye a esclarecer o fortificar el contenido del documento principal.

IX. CARACTERES

Si por caracteres se entiende el conjunto de circunstancias que tipifican una determinada cosa, la "nota marginal" posee los siguientes caracteres que la individualizan y son:

- a) Es un documento accesorio, porque depende o es consecuencia del principal sin el cual no tendría existencia;
- b) Es autónomo por su certeza, ya que su credibilidad va contra todos y vale para todos por ser un acto auténtico por su origen, y por emanar del escribano que lo firma, yendo en ello el interés de la sociedad misma, no pudiendo ser argüido de falso sino por acción civil o criminal;
- c) Es público por su autenticidad, característica ésta dada por la firma del escribano o funcionario que la suscribe.

X. ALCANCE Y VALIDEZ. PUBLICIDAD

Es indiscutible que en la Capital Federal no existen normas expresas que establecen específicamente el alcance y validez de las "notas marginales" y no podemos dejar de reconocer que su uso y aplicación entre nuestros colegas capitalinos, se remitió exclusivamente a consignar aquellas que los usos y costumbres han impuesto; salvo las escasísimas disposiciones legales existentes, entre ellas las del art. 221 de la ley 1893 que establece la obligación de anotar al margen de la escritura matriz la expedición de testimonios, y el art. 996 del Código Civil, cuando dice: ". . . el contra - documento Privado no tendrá ningún efecto contra los sucesores a título singular ni tampoco lo tendrá la contra - escritura pública, si su contenido no está anotado en la escritura matriz, y en la copia por la cual hubiese obrado el tercero".

De esta manera entendemos que, ante el vacío legal en el orden local, el escribano no quebranta sus deberes profesionales al consignar en el protocolo notas que, si bien no lo prevé la ley, ni son ordenadas por los jueces, ellas no alteran - en manera alguna - la voluntad de las partes corporizada en la escritura.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Finalmente, es necesario insistir que la validez de estas notas está dada fundamentalmente por la firma del escribano o autoridad a cargo de quien esté eventualmente la custodia del protocolo (verbigracia: escribanos titulares, adscriptos, interinos, Archivos de Protocolos, etc.). Soslayamos expresamente calificar si son o no instrumentos públicos las "notas marginales", porque consideramos que no hace al fondo de nuestra labor, y para sostener una u otra posición tendríamos que entrar a analizar disposiciones legales que nos apartarían del tema expresamente elegido.

XI. NATURALEZA JURÍDICA

En cambio, creemos oportuno destacar y hacer hincapié porque ello hace al objeto primordial de este trabajo, la intervención que tiene el escribano como funcionario público en la consignación de estas notas. Vista de esta manera la intervención funcional del notario, no debemos dejar de reconocer que es un acto unilateral al que el escribano está dando vida jurídica al suscribir al pie de la misma.

Ello no implica que el notario pueda solicitar de las partes - cuando así lo crea conveniente y a los efectos de salvar su responsabilidad - la firma de la nota por parte de los mismos o de algunos de ellos si fuere del caso; pero estas firmas carecerían de eficacia si no las refrenda el autor de las mismas, que en la materia que nos ocupa es el escribano.

XII. RESPONSABILIDAD

Finalmente queremos referirnos a las responsabilidades que le compete al escribano como autor y firmante de la nota. En tal sentido éste debe obrar con mucha prudencia tratando de no desvirtuar su empleo; como consecuencia será necesario extremar el celo para que no se desnaturalice la voluntad vertida por las partes en una escritura, de manera tal que dichas notas tengan el valor de una certificación complementaria, basada en los propios elementos que ha utilizado el escribano al redactar una escritura siendo en algunos casos la solución para una serie de dificultades que, de no obrar así, traería aparejada la necesidad de otorgar escrituras complementarias para satisfacer simples exigencias formales, cuya omisión no podría en manera alguna restar validez al acto jurídico que se ha instrumentado. Es aquí cuando el escribano, obrando de oficio y en virtud de su versación e investidura, debe emplear el celo debido en la redacción y contenido de las mencionadas "notas marginales", evitando de esta manera que le puedan acarrear responsabilidades de orden administrativo, civil, penal y profesional, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 29 a 34 inclusive de la ley 12990 reguladora de la función notarial.

Y no se infiera de lo expuesto que pretendemos ampliar en demasía la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

responsabilidad de las funciones notariales, sino que, por el contrario, tratamos de ubicarla en el lugar jerárquico que le corresponde conforme a su investidura de funcionario público versado en derecho.

XIII. SUPUESTOS DE APLICACIÓN

Hemos llegado hasta aquí poniendo el mayor énfasis en la importancia que pueden tener las "notas marginales" y la responsabilidad del escribano, pero entendemos que el presente trabajo adolecería de una deficiencia censurable si no incluyéramos referencias a distintos supuestos de aplicación.

El Honorable Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Capital Federal en distintas oportunidades se ha expedido sobre el tema, en la siguiente forma:

1) Notas marginales sobre póliza de seguros

El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos entiende que es facultad del autorizante el consignar en nota marginal los datos correspondientes a la póliza del seguro en las escrituras.

2) Nota marginal . Superficie cubierta y descubierta de los departamentos en la escritura de copropiedad y administración.

No es observable la nota marginal puesta a una escritura de reglamento de copropiedad y administración mediante la cual se expresan las medidas de superficie cubierta y descubierta de los departamentos que contiene el inmueble respectivo, pues ni en la ley 13512 ni en su decreto reglamentario existe precepto alguno que obligue a hacer discriminación. Lo obligatorio es establecer las medidas superficiales del piso o departamento, art. 11, inc. 2 del decreto citado, sin necesidad de especificar lo edificado y lo que no lo está.

3) Nota marginal . Mención de medidas perimetrales y habitaciones. Escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración

Ni la ley 13512 ni su decreto reglamentario exigen la mención de tales circunstancias en escrituras de esa especie. Ellas deben figurar en el plano del edificio (art. 17 del decreto reglamentario). En lo concerniente a medidas, lo obligatorio es indicar las de superficie (art. 11 inc. 2 de dicho decreto). La nota marginal en ese sentido no es observable.

4) Nota marginal . Constancias de inscripción del acto jurídico

Declárase obligatorio a partir del 1° de enero de 1971 para los señores escribanos de la jurisdicción, la inserción mediante notas marginales en las escrituras matrices, de las constancias de inscripción o anotación del acto o negocio jurídico instrumentado en los registros publicitarios de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

títulos, actos o contratos, previstos por las leyes, salvo los casos en que fueren relevados de ese cometido. (Compraventas. Hipotecas. Cancelaciones de hipotecas. Cesiones de créditos hipotecarios. Daciones en pago. Inhibiciones y sus levantamientos. Habilitación paterna de hijos menores. Autorizaciones para ejercer el comercio).

5) Notas marginales en escrituras de división de condominio

a) La escritura de división de condominio conforme al art. 2695 del (Código Civil es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, y en consecuencia el título de propiedad originario, o sea el de constitución del dominio, es el que prevalece en cuanto a su forma, sobre el testimonio o título que instituye como propietario exclusivo de una parte del inmueble general, al condómino al que se le adjudicó determinada porción.

b) Si en el título del condominio las medidas del terreno se ajustan a la realidad, el error material en que se ha incurrido al procederse a dividir el condominio en cuanto a una de sus medidas de su terreno, salvado con nota marginal en el protocolo, no posibilita una observación viable a esta escritura de división, desde que el actual propietario no podría alegar mejores derechos ni podría oponérsele mayores obligaciones que las que surgen del antecedente de dicha escritura de división.

c) El artículo 1333 del Código Civil a contrario sensu establece que habrá cosa vendida cuando las partes la determinasen o establecieran los datos necesarios para determinarla. En el caso en consulta, es aparente que el inmueble está determinado en cuanto a su ubicación y que es cosa cierta, lo que se acredita con el título del condominio, con la mensura que es coincidente con aquél, etc.

d) Las medidas de un terreno, más aún de un inmueble general sometido al régimen de la ley 13512, son las que establecen su título de origen, especialmente cuando su certeza se encuentra apoyada por mensuras, planos, etc. No es requisito jurídico indispensable que se determinen esas medidas, aun cuando cabe destacar que las necesidades de organización social, administrativas y aun registral, presten a las mismas cierta relevancia.

e) Las notas marginales puestas en el protocolo y que son aclaratorias o complementarias de hechos relacionados con la escritura y que no se refieran a sus partes esenciales por disposición de la ley sustantiva e insertas por el escribano actuante sin orden judicial, no constituyen instrumentos públicos en sí mismas, por carecer de los requisitos legales, pero sí son documentos matrices accesorios de la escritura pública y, en consecuencia, dichas notas, consideradas en su materialidad, son auténticas y tienen fuerza probatoria erga omnes,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pudiendo perseguirse su falsedad en cuanto a su contenido.

f) Carece de toda relevancia respecto de la "bondad del título" el error incurrido, desde que ningún interés de terceros puede llegar a ser lesionado. Por otra parte, la propuesta escritura de rectificación del error, nada agregaría a bonificar dicho título, desde que el terreno donde se encuentra edificada la finca sometida al régimen de la ley 13512, es bien común de todos los copropietarios, que continúan siendo condóminos respecto del mismo.

6) Errónea consignación del año de la escritura

El Consejo Directivo ha resuelto oportunamente que procede salvar tales errores con una aclaración marginal consignada por el propio escribano autorizante.

7) Errores en folios de protocolo

Se resolvió, con carácter general, que los errores de numeración de los folios en los nuevos sellos notariales, deberán ser salvados con notas marginales en los folios correspondientes, firmadas por los propios escribanos.

8) Escritura pública. Nulidad

1) Tratándose de simple error en la enunciación del año en que fue otorgada la escritura de venta a favor del antecesor del vendedor, la dificultad debe ser salvada con una aclaración marginal, y corresponde declarar procedente la escrituración solicitada por el comprador bajo apercibimiento de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

2) No es aplicable la disposición del art. 1005 del Código Civil que establece la nulidad de la escritura, si la prueba acredita que tanto por su numeración como por el día y mes, la escritura está en el lugar que le corresponde y sólo se trata de un error en la enunciación del año.

9) Entrega de escrituras matrices a requerimiento judicial , y de documentación anexa

1) Dejar fotocopia de la documentación firmada por el juez o secretario de los autos.

2) Poner en dicha documentación nota marginal con la pertinente constancia del desglose, individualización de los autos, nombre del juez y secretario intervinientes, fecha del desglose y todo otro dato que se considere de interés, todo ello sin perjuicio de agregar el oficio

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

respectivo.

10) Nota marginal aclaratoria

La certificación hecha por las partes en escritura aclaratoria, tendiente a corregir errores materiales deslizados en la primitiva escritura, y teniendo en cuenta que es matriz, debe reflejar la realidad frente al testimonio respectivo, y, además, la nota solicitada facilita el tracto sucesivo frente a todo evento futuro en el examen de título, es procedente consignarla, con la constancia de la escritura aclaratoria y su contenido rectificatorio de los errores materiales consignados, debiendo también en el testimonio de la aclaratoria ponerse nota de estilo. (Dictamen del asesor notarial - año 1972).

11) Nota marginal. Corresponde. Antecedente de inmueble vendido o hipotecado. Omisión

La formalidad referente a cómo hubo el inmueble quien lo vende o hipoteca, debe surgir de la escritura y no mediante nota marginal, por aplicación de los artículos 230, inc. 7º y 238 de la ley 1893 combinados, si bien la sanción de nulidad establecida por el último precepto no alcanza a la omisión señalada.

12) Nota marginal errónea

La notificación de un endosante por nota marginal, no corresponde; tal diligencia debió consignarse en acta, como lo determina la ley de la materia.

13) Notes marginales sobre pago

La formalidad que se relaciona con el precio debe surgir de la escritura y no mediante nota marginal, por aplicación del artículo 1001 del Código Civil, en combinación con el 208 de la ley 1893.

14) Notificaciones efectuadas en folio siguiente con fecha posterior

El procedimiento adoptado por los escribanos, indica que se han reservado folios para extender las referidas notificaciones, pues la fecha consignada en ésta es posterior a la de las escrituras extendidas a continuación. Tal temperamento será el correcto si la diligencia se hubiere consignado por nota marginal; en tal sentido debe abstenerse de utilizar folios de protocolos en la forma que lo ha hecho.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si bien nuestro tema no ha sido profusamente legislado en la Capital Federal, no podemos decir lo mismo con respecto a las provincias, razón por la cual creemos necesario citar distintas disposiciones provinciales que hacen a la materia; ellas son:

- 1) Provincia de Buenos Aires: Ley 6191, arts. 28, 37, 41 y 42.
- 2) Provincia de Catamarca: Decreto 315/49, art. 19.
- 3) Provincia de Córdoba: Ley 4183, arts. 38, 47, 55 y 58.
- 4) Provincia de Corrientes: Ley 1482, arts. 62, 63, 69, 157, 158 y 159.
- 5) Provincia del Chaco: Ley 97, modificada por decreto - ley 1959/62, arts. 77 y 102.
- 6) Provincia de Chubut: Ley 70, arts. 70, inc. f) y 71.
- 7) Provincia de Entre Ríos: Ley 3700, arts. 68, 70, 90, 91 y 92.
- 8) Provincia de Formosa: Ley 18, modificada por ley 93, arts. 53, 62, 68, 71, 78 y 81.
- 9) Provincia de Jujuy: Ley 181, modificada por la ley 2767, art. 220.
- 10) Provincia de La Pampa: Ley 49, modificada por ley 430, arts. 64, 79, 80 y 85.
- 11) Provincia de La Rioja: Ley 2099, arts. 83 y 84.
- 12) Provincia de Mendoza: Ley 3058, arts. 25, 26, 29, 35, 36 y 44.
- 13) Provincia de Misiones: Decreto - ley 1652/56, arts. 75, 84, 91, 93 y 100.
- 14) Provincia de Río Negro: Ley 13, arts. 57, 79 y 82.
- 15) Provincia de Salta: Ley 1084, art. 48, inc. h.
- 16) Provincia de San Juan: Ley 1434, art. 313.
- 17) Provincia de Santa Fe: Ley 3330, arts. 247, 270 y 271.
- 18) Provincia de Tucumán: Decreto - ley 30 G (I. F.) 1973, arts. 61 y 64.
Decreto - ley 502 G/57, arts. 10 y 15.
- 19) Provincia de Santiago del Estero: Ley 3662, arts. 31, 27, 40, 41 y 46.

BIBLIOGRAFÍA

- 1) Digesto de Leyes y reglamentos notariales de la República Argentina.
- 2) Anteproyecto de Ley Notarial. Revista del Notariado, Suplemento N° 3, año 1972.
- 3) Ley 1893.
- 4) Machado, J. O. Exp. V Com. del Código Civil Argentino.
- 5) Jossierand, Luis. Tomo II, vol. I.
- 6) Alonso, Francisco Emilio. "Notas marginales", en Fides, Revista Jurídico Notarial, año I, N° 10/11.
- 7) Baldana, Juan. Notas marginales, en Derecho Notarial Argentino, tomo VI, pág. 50.
- 8) Diez Gómez, Aurelio. "Las notas notariales", en Revista de Derecho Notarial. Madrid, abril - junio 1963, N° 40, págs. 210 y ss.
- 9) González, Carlos Emérito. Instrumentos públicos. Notas marginales: alcance y validez, en Tratado de derecho notarial, cap. XI, pág. 341.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

10) Mustápic, José María. Enmiendas. Entrelíneas. Alteraciones en los instrumentos públicos, en Tratado teórico práctico de derecho notarial, tomo I.

11) Pelosi, Carlos A. "Las notas en el protocolo", en Revista del Notariado, N° 622, págs. 287, año 1955.

12) Pelosi, Carlos A. "La nueva ley notarial", en Revista Notarial, N° 728, año 1960.

13) Ley 12990, reguladora de la función notarial en la Capital Federal.