

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

**ESCRITURAS ACLARATORIAS, RECTIFICATORIAS Y
COMPLEMENTARIAS(*) (383)**

Coordinadora VIOLETA NILOS DE MONTANARI

Colaboradores MARÍA ESTHER ANDRADE, ARTURO BALASSANIAN, CLELIA BENINCASA, HADA E. CARBALLAL, VÍCTOR RODOLFO DI CAPUA, MYRIAM DOSSO, BEATRIZ GIMÉNEZ FRIGUEIRO, ANTONIO M. HADDAD, HÉCTOR M. KLEIMAN, RAÚL LOZADA ALLENDE, JUAN C. LYKIARDOPOULOS, JORGE E. MARTÍNEZ SANTANA, RICARDO L. MOLINÉ, VIOLETA NILOS DE MONTANARI, JOSÉ LUIS TERCEÑO, OSCAR L. VADELL

PREÁMBULO

Raúl Lozada Allende

Desde los remotos orígenes de la humanidad, la palabra ha sido en sí misma el medio de comunicación idóneo entre los hombres, y el lenguaje es el recurso de que disponen para transmitir sus ideas o expresar su voluntad.

Teniendo en cuenta esta premisa, la Comisión que se abocó al desarrollo del Tema I de la VI Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, puso señalado énfasis en profundizar el estudio en cuanto al alcance de los términos, no sólo desde el punto de vista jurídiconotarial, sino también desde el punto de vista etimológico.

Esta labor no fue fácil, ya que en alguna forma los mismos han llegado a confundirse, no obstante lo cual se ha encontrado en cada uno de ellos características sobresalientes que los distinguen, pudiendo así establecer cuándo una escritura es aclaratoria, rectificatoria o complementaria.

No se ha pretendido en forma alguna agotar el tema, sólo se trató de fijar lineamientos generales que puedan servir de apoyo práctico al notario, quien en definitiva, con la autoridad que le compete, bajo su responsabilidad como profesional de derecho y autorizante de instrumentos que necesariamente deban asegurar su eficaz circulación o tráfico negocial, va a juzgar el tipo de escritura que corresponde hacer para aclarar la obscuridad, rectificar el error, o complementar la omisión.

Tampoco se ha pretendido, como se podría inferir, por la forma en que el tema fue tratado, que el mismo no tiene ninguna otra implicancia subjetiva. No estuvo nunca en el ánimo de la Comisión ignorarlo; por el contrario, sólo se quiso ser objetivo para evitar así apartarse del mismo y entrar a considerar hechos, actos y circunstancias particulares, que serían en todo caso propios de un tratado y no de una convención.

Teniendo en cuenta estos preceptos básicos es que en el tratamiento de este trabajo se han desechado aquellos errores u omisiones que por su escasa entidad jurídica son subsanables por nota protocolar, y los que,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por su naturaleza, configuran un vicio que puede ser causa de nulidad y que, por ende, tienen una reglamentación específica dentro del Código Civil.

ESCRITURAS ACLARATORIAS

Arturo Balassanian, Víctor Rodolfo Di Capua, Violeta Nilos de Montanari,
José Luis Terceño

SUMARIO

I. Concepto. - II. Definición. - III. Naturaleza jurídica. - IV. Caracteres y requisitos. - V. Partes de las escrituras que pueden subsanarse mediante una escritura aclaratoria. - VI. Sujetos que pueden requerir el otorgamiento de una escritura aclaratoria. - VII. Límites de la competencia del notario para el otorgamiento de las escrituras aclaratorias.

I. CONCEPTO

Antes de dar un concepto, es conveniente recordar que:

"aclarar" significa disipar lo que ofuscaba la claridad o transparencia de una cosa, explicar o hacer que se entienda un asunto; "aclaratoria" es la explicación, interpretación de una cláusula oscura, de un contrato u otro texto; poner en claro lo que está obscuro, lo que aclara un concepto, resuelve una duda, y

"aclaración" es el acto por el que se disipa la obscuridad que rodea alguna cosa o concepto, se explica, se manifiesta y pone en claro una idea.

II. DEFINICIÓN

Sobre esta base puede definirse a la escritura aclaratoria como "aquella que tiende a subsanar circunstancias oscuras habidas en el texto de una escritura anterior".

De lo expuesto debe subrayarse que estas escrituras subsanan circunstancias oscuras, y no omisiones o errores como es el caso de las escrituras complementarias y rectificatorias, respectivamente.

III. NATURALEZA JURÍDICA

Las escrituras aclaratorias conforman un acto jurídico, pues reúnen los requisitos de los artículos 944 y 946 del Código Civil. El primero establece que "son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos". El segundo divide los actos jurídicos en "unilaterales o bilaterales; son

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

unilaterales cuando basta para formarlos la voluntad de una sola persona, como el testamento; son bilaterales cuando requieren el consentimiento unánime de dos o más personas".

De lo dicho surge que las escrituras aclaratorias reúnen los elementos del acto jurídico: a) acto voluntario; b) lícito; c) produce efectos jurídicos, y d) puede ser unilateral o bilateral.

IV. CARACTERES Y REQUISITOS

En líneas generales puede decirse que es propio de las escrituras aclaratorias los siguientes caracteres o elementos:

a) Es imprescindible la existencia de una escritura anterior con obscuridad en el texto, pues es principio universalmente reconocido que las escrituras públicas quedan concluidas con la firma de las partes, los testigos, en los casos exigidos por la ley, y el notario.

b) Es necesaria la rogación; de lo expuesto se deduce que el escribano autorizante no actúa de oficio sino a requerimiento de los integrantes del acto anterior o de terceros interesados con interés legítimo.

Sin embargo, el art. 42, inc. c) de la ley 6191 de la provincia de Buenos Aires, expresa que su objeto es el de: "...completar la escritura y subsanar errores materiales u omisiones, datos y elementos aclaratorios y determinativos accidentales, de carácter formal o registral no exigidos por la legislación de fondo y que surja de títulos, planos u otros documentos fehacientes que han servido para la descripción del inmueble, por expresa referencia en el cuerpo de la escritura, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se alteren las declaraciones de voluntad jurídica contenidas en la escritura. Estas certificaciones, a las que es aplicable lo dispuesto en el inciso anterior, deberán reproducirse en los testimonios que se expidan. El mismo procedimiento podrá emplearse para hacer constar, en el supuesto de omisión, cualquier circunstancia relativa a exigencias de orden administrativo y/o fiscal".

En el mismo sentido se expresa el Anteproyecto de la Ley Notarial Argentina que considera con mayor precisión este punto en el título de "Notas y actas complementarias" (art. 49, inc. 2) y en el de "Actas de subsanación" (arts. 68 y 69).

Basándose en lo antedicho, los escribanos Pondé y Falbo entienden que es posible la subsanación sin requerimiento de partes cuando se dan las circunstancias apuntadas en el texto legal.

Por nuestra parte disentimos, pues consideramos que es necesario en todos los casos requerimiento de partes integrantes del acto anterior o de terceros interesados debidamente legitimados. El escribano autorizante tiene por función ser redactor de la escritura y fedante del acto, y no otorgante del mismo a pesar de que lo integra. No debe olvidarse que su intervención es necesaria, conforme a las formalidades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que reviste el acto, por ser el funcionario público establecido por la ley (art. 997, Cód. Civil); facultarlo a otorgar una escritura aclaratoria de oficio, significaría que por su propia actividad podría modificar la voluntad de las partes.

Por último, cabe concluir que es obligación del notario recepcionar el requerimiento de parte para el otorgamiento de la escritura aclaratoria.

c) Debe contener las formalidades del instrumento público que aclara. El nuevo instrumento es una escritura pública y debe contener las mismas formalidades del instrumento que intenta subsanar, pues como se dijo antes, es necesaria una escritura anterior con obscuridad en su texto al que hay que brindarle luz a cualquiera de los elementos que la integran, o en las partes que puedan subsanarse con este tipo de escrituras, según se verá más adelante.

d) Las escrituras aclaratorias de ningún modo subsanan vicios que puedan ser causales de nulidad. Esta característica es determinante para diferenciarla de otro tipo de escrituras, como ser la confirmatoria y la ratificatoria.

e) Las escrituras aclaratorias no tienen plazo de prescripción legal. La prescripción tiene por objeto la adquisición o la pérdida de derechos reales o personales por el transcurso del tiempo (art. 3947 del Cód. Civil), es decir, en otras palabras, que es una sanción al sujeto de derecho que no ejerce el mismo en un período de tiempo. Es evidente que éste no es el caso que nos ocupa, pues las escrituras aclaratorias no afectan derechos adquiridos ni se refieren a la parte negocial; sólo subsanan circunstancias obscuras; el interés del requirente no es adquirir un dominio o posesión de un derecho o una cosa (art. 3952, Cód. Civil).

f) Es necesario solicitar certificación registral (art. 23, ley 17801). Publicidad. Los escribanos que intervengan en escrituras aclaratorias de actos registrables, deben solicitar de la autoridad competente la certificación sobre el estado jurídico registral; por otra parte, en todos los casos las escrituras aclaratorias deben inscribirse en los registros respectivos. Es de buena práctica notarial que se anote la existencia de la escritura aclaratoria en todas las matrices y testimonios que por esta última fueron subsanados.

En los casos en que no sea requerida la publicidad registral queda a criterio del notario que, cuando la escritura aclaratoria se otorgue a requerimiento unilateral, es conveniente la notificación fehaciente a todos los demás otorgantes de la escritura anterior.

V. PARTES DE LA ESCRITURA QUE PUEDEN SUBSANARSE MEDIANTE UNA ESCRITURA ACLARATORIA

Para el desarrollo de este punto se ha tenido en cuenta que la doctrina, a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los efectos de un mejor estudio, ha dividido la escritura pública en diferentes partes. Este sistema, para analizar la estructura interna de una escritura pública, sigue experimentando cambios.

De los diversos criterios seguidos por los tratadistas sobre el tema, se ha adoptado el sustentado por Horacio García y García; éste divide la escritura pública en los siguientes elementos:

- a) Personales (comparecencia);
- b) Reales (exposición);
- c) Nexos de la relación (disposición); y
- d) Adjetivos (autorización).

Sobre la base de estos lineamientos sólo serán subsanables por una escritura aclaratoria, las obscuridades habidas en la exposición y comparecencia de una escritura anterior. No obstante debe comprenderse que hay casos en que puede confundirse la exposición con la disposición; en estos casos dependerá del buen criterio con que el escribano autorizante analice el problema.

En consecuencia, la escritura aclaratoria en ningún caso debe recaer sobre la parte negocial de la escritura anterior; sólo debe subsanar circunstancias obscuras sin modificar partes sustanciales, ni alterar las declaraciones de voluntad jurídica contenidas en la escritura anterior, modificando, creando o extinguiendo un derecho.

VI. SUJETOS QUE PUEDEN REQUERIR EL OTORGAMIENTO DE UNA ESCRITURA ACLARATORIA

En principio, se puede establecer que el otorgamiento de una escritura aclaratoria puede ser requerido en forma unilateral por el sujeto negocial u otorgante afectado por la obscuridad de la escritura anterior, siempre que la aclaratoria no produzca cambios sustanciales que importe un nuevo y distinto negocio jurídico o se afecten los derechos de terceros.

Siendo la función del notario brindar asesoramiento a las partes y ser celoso custodio de la seguridad jurídica, deberá, en los casos en que haya obligaciones pendientes o que a su entender puedan afectarse derechos de los otorgantes o de terceros, requerir la comparecencia de éstos o de sus sucesores que tengan derechos legítimos a participar en la escritura aclaratoria.

Algunos autores sostienen que el nombre es el primer y primordial medio identificatorio y consideran peligroso una subsanación sin la concurrencia del otro sujeto negocial o quien lo represente. De la misma manera otros sostienen que el interesado no podrá por su sola declaración modificar su nombre y apellido, pues ello puede producir un cambio en el sujeto con el que se estableció la relación jurídica, lo que importaría la nulidad del acto (art. 925, Cód. Civil).

Los autores de este trabajo entendemos que por vía de una escritura aclaratoria conforme a lo expuesto, no se podría llegar a cambiar la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

persona o sujeto que participó en la escritura original.
No obstante creemos que en los supuestos de obscuridad en el nombre y apellido, sería aconsejable la comparecencia de todos los sujetos negociales que otorgaron el primer instrumento, o sus sucesores.

VII. LÍMITES DE LA COMPETENCIA DEL NOTARIO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS ACLARATORIAS

Una de las funciones más relevantes del notario consiste en investir a todos los actos que interviene de una presunción de veracidad, por lo que los mismos, en virtud de la fe pública, adquieren plena autenticidad legal. En consecuencia debe entenderse que es posible el otorgamiento de escrituras aclaratorias con las limitaciones consignadas, y siempre que presenten al notario documentación indubitable con fuerza de instrumento público, a efectos de que el mismo pueda cumplir con la misión encomendada.

Aquí la fe notarial permitiría suplir la intervención jurisdiccional, ya que en estos casos no hay nada que juzgar; el juez limitaría su intervención a acceder al requerimiento y confrontar los instrumentos aportados con la escritura anterior que se intenta aclarar.

ESCRITURAS RECTIFICATORIAS

Hada E. Carballal, Beatriz Giménez Frigueiro, Antonio M. Haddad, Ricardo L. Moliné, Oscar L. Vadell

SUMARIO

1. Definiciones. - II. Alcances. - III. Requisitos. - IV. Sujetos del acto.

Como el hombre no es infalible y es propio de su naturaleza el cometer errores, puede ocurrir que la escritura adolezca de algún error material o conceptual atinente a las manifestaciones de las partes, a defectos provenientes de la documentación presentada o atribuibles al propio escribano, no obstante su mejor disposición profesional.

Nace de esta forma la necesidad de rectificar la escritura mediante el otorgamiento de otra, cuya finalidad es hacer desaparecer el error en que se ha incurrido, subsanar el yerro, tender a lo bueno, a lo mejor, a lo verdadero, avenirse a la realidad material o conceptual, en fin, a rectificar el equívoco que pueda contener una escritura.

A menudo nos encontramos en nuestro quehacer profesional con situaciones que nos plantean interrogantes sobre esta clase de yerros, los que tratamos de encauzar de acuerdo con una prudente y elaborada decisión jurídica, dada la ausencia de normas expresas sobre el particular, que nos indiquen el procedimiento a seguir en cada caso, o la doctrina que nos oriente en la solución del problema planteado.

Como hombres de derecho nos sentimos, pues, obligados a efectuar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuestro aporte, nacido de un meditado estudio sobre el tema, ya que si una situación jurídica no puede ser encuadrada en ninguna de las categorizaciones del derecho positivo, será necesario configurar la misma en sus presupuestos formales y en sus consecuencias con respecto de las partes y terceros, acudiendo a los mismos procedimientos que utiliza el legislador para la elaboración de la norma positiva.

Para una mayor comprensión del tema que nos ocupa, es necesario distinguir las diferentes acepciones del vocablo "error".

Vemos así que error es el concepto equivocado o el juicio falso.

Error en derecho, es el falso o equivocado conocimiento que tenemos de una cosa, y se diferencia de la ignorancia, porque ésta implica desconocimiento. Por sus efectos, llámase esencial el error que implica la nulidad del acto, y concomitante, el que no lo implica.

Es error de derecho cuando recae sobre la norma jurídica.

Es error de hecho cuando recae sobre un punto fáctico; este último puede ser de hecho propio y/o de hecho ajeno.

Hay error en la declaración cuando se trata de un error fácilmente rectificable, debido a un lapsus linguae reconocible prima facie, y se debe atender a la voluntad verdadera, aunque no sea ésta la manifestada.

I. DEFINICIONES

Gramaticales: Según Guillermo Cabanellas, en su Diccionario de derecho usual, "rectificación es reducción a la debida exactitud; aclaración de la verdad alterada por error, corrección, modificación; cambio en lo expresado, con propósito de mejora, enmienda, subsanación de los defectos de un documento".

Según el Diccionario general de la lengua castellana, de Vera y González, "rectificar es reducir alguna cosa a la perfección que debe tener reducir los hechos desfigurados a la conveniente exactitud".

Filosófica: La rectificación concibe a la conducta del notario o de las partes en el sentido del tiempo; toma como antecedente una situación temporal anterior y como consecuencia un objetivo o finalidad a alcanzar, a fin de señalar cuál es el propósito a realizar, el deber ser vigente

Jurídica: Como corolario de lo expuesto trataremos de ensayar una definición jurídica diciendo que: escritura rectificatoria es aquella que tiene por objeto corregir o enmendar el error en que se incurrió, sea éste material o conceptual, sea que se encuentre indistintamente en las enunciaciones del escribano, manifestaciones de las partes, o en ambos a la vez. Conceptuamos que existe error material cuando en el documento notarial, inadvertida o equivocadamente se yerran nombres propios, cantidades, cláusulas, condiciones, modalidades o cualquier otra, sin que eso altere el contenido del acto o negocio jurídico o de su formulación legal.

Por ende, estimamos que existe error conceptual cuando el documento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no refleja en su total extensión la exactitud del acto o negocio Jurídico querido por las partes, sin que ello altere el contenido del mismo.

II. ALCANCES

Considera Pondé (R. del N., N° 728, pág. 712) que el error subsanable quedará restringido a algunos aspectos "de la exposición" y a otros de la "comparecencia". En la exposición: Cuando se trata de errores en la descripción de la cosa, un inmueble, por ejemplo, al consignar sus medidas lineales o angulares, los linderos, superficie, designación catastral, inscripción dominial, resultan subsanables mediante la confrontación con el título precedente o el plano que corresponde, u otros documentos con fuerza de instrumentos públicos que constituyen las constancias documentales que precisa hacer el notario para cumplir sus funciones.

Por iguales razones es subsanable la fecha o el número de la certificación expedida por un Registro, porque su exactitud resulta del propio documento expedido por la repartición pública. La tónica es - para no demorarnos en ejemplificaciones - que la subsanación se apoye en documento auténtico indubitable con fuerza de instrumento público.

En la comparecencia pueden existir errores respecto a los nombres de cualquiera de los sujetos negociales, letras invertidas, nombres de los padres, fecha de nacimiento, número de documentos, entre otros, que pueden ser rectificadas por medio de otra escritura con la presentación, por parte del titular del derecho, del acta de nacimiento u otro documento fehaciente.

Nuestros civilistas, citados por el doctor Carlos Pelosi (Rev. del Not. N° 728, pág. 723), al analizar la fuerza probatoria de los instrumentos públicos, hacen una clasificación que nos permite ubicar en el documento notarial las partes susceptibles de contener errores subsanables por medio de la escritura de rectificación.

La clasificación distingue las cláusulas dispositivas de las enunciativas, las que a su vez pueden ser directas o indirectas.

Expresa Llambías - citado por Pelosi - (Tratado de derecho civil, Parte general, tomo II, pág. 422, N° 1676, año 1964) que las cláusulas enunciativas se refieren a manifestaciones de las partes, accesorias o superfluas que podrían omitirse o suprimirse sin que se altere el objeto del acto. Lo enunciativo del acto, para Mercadé - citado por Llambías - son manifestaciones incidentales de las partes cuya supresión deja intacto el objeto principal del acto instrumentado. Las cláusulas enunciativas directas están asimiladas a las dispositivas, en cuanto a sus efectos probatorios (art 995 del Cód. Civil). De las indirectas no se ocupa el Código, y debe entenderse a contrario sensu - dice Llambías -, que el instrumento público no hace plena fe respecto de ellas; en tal caso, la manifestación respectiva sólo tiene el valor de un principio de prueba por escrito, oponible a la parte que la ha hecho, pero no a la otra parte ni a terceros, porque la declaración no emana de ellos (art. 1192

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del Cód. Civil).

Entendemos que sólo puede subsanarse unilateralmente todo aquello que no pertenezca a la estipulación o al tenor del negocio, a los elementos del acto o negocio jurídico.

El doctor Carlos Pelosi (Rev. del Not., N° 728, pág. 723) acota que de acuerdo a nuestro sistema, los errores en la descripción del inmueble pueden hallarse ya en la estipulación o en las constancias notariales.

III. REQUISITOS

Para proceder a la rectificación de una escritura, es menester:

a) La existencia de una escritura pública, con un error subsanable.

La escritura queda concluida con la firma de las partes, de los testigos en su caso, y del notario, pero advertido que en el documento notarial se ha deslizado un error, que no causa nulidad, se está ante un hecho consumado aunque no inconstituido, y es allí cuando el escribano debe estudiar la naturaleza del error y repararlo mediante el otorgamiento de una escritura rectificatoria que se efectuará a petición de parte, siempre: a) que no se altere el objeto principal del acto o negocio jurídico; b) que no se alteren sus efectos; c) que no exista error en la persona o personas con las cuales se formó la relación de derecho, y d) que no afecte lo convenido o declarado por las partes, ni a los terceros interesados.

b) La rogación de parte interesada.

El notario no actúa de oficio, sino a requerimiento de parte. Nunca puede rectificar por sí aunque el error provenga de su actuación.

c) La presentación de documentos "auténticos indubitables con fuerza de instrumento público"

La escritura rectificatoria debe estar avalada con documentos presentados por las partes y con las características enunciadas, que el notario estudiará, para decidir en cada caso si la rectificación se hace por vía notarial, en caso de que la prueba sea positiva, o por la vía judicial, en caso de que la prueba sea negativa.

d) La obtención del respectivo certificado registral.

Este requisito es necesario para cumplir con las disposiciones de la ley nacional N° 17801, dado que la rectificatoria debe inscribirse en el Registro de la Propiedad o en el que correspondiere por la naturaleza del acto.

IV. SUJETOS DEL ACTO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Queda a juicio del notario determinar en cada caso particular y resolver cuándo procede la rectificación, con la sola concurrencia de la parte interesada, y cuándo debe realizarse con la presencia de todos los intervinientes del acto.

A nuestro juicio consideramos que puede realizarse en forma unilateral cuando:

a) el negocio ha quedado totalmente concluido, y su realización no afecta los derechos de las otras partes.

b) no se produzca un cambio en el sujeto o cambio sustancial en el objeto o naturaleza del acto, de manera tal que pueda modificar el negocio o acto jurídico instrumentado.

En cambio, procede la rectificación en forma bilateral cuando:

a) hay trascendencia para las otras partes en la subsanación del error.

b) incide sobre alguna de las cláusulas, condiciones o modalidades del negocio jurídico.

Finalmente estimamos de buena técnica notarial la notificación de la rectificatoria al escribano autorizante de la escritura primitiva, adjuntándole copia autenticada para su incorporación a la matriz original. Igual temperamento se adoptará cuando el protocolo no se halle en poder del escribano, en cuyo caso se enviará copia de la rectificación al Archivo de Protocolos Notariales. En todos los casos se deberá poner la nota protocolar correspondiente.

Queda a prudente criterio del profesional interviniente del estudio de cada situación particular, que lo decidirá a dar o negar su intervención, valorando la documentación presentada, y fundamentalmente teniendo en cuenta que con esta clase de escrituras no puedan causarse lesiones o perjuicio económicos a las partes ni a los terceros.

ESCRITURAS COMPLEMENTARIAS

Héctor Mario Kleiman, Juan Carlos Lykiardopoulos, Jorge E. Martínez Santana

SUMARIO

I. Definición. - II. Requisitos. - III. Diferencias.

I. DEFINICIÓN.

"Son escrituras complementarias aquellas necesarias para subsanar otra escritura anterior, y que agregan a ésta un elemento, cualidad o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

circunstancia del cual carecía".

Siendo el objeto primordial de esta Comisión delimitar con precisión el ámbito de aplicación de las escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias, como veremos más adelante, nos parece importante, desde el inicio, determinar la procedencia en cada caso concreto de una escritura aclaratoria, rectificatoria o complementaria.

II. REQUISITOS

Enfocado así el problema, pasaremos a enumerar los requisitos de las escrituras complementarias:

a) Rogación: Es indispensable para el otorgamiento de una escritura complementaria el requerimiento de parte. El notario no está legitimado para actuar de oficio, aun cuando haya comprobado el error, a diferencia de las notas protocolares, las cuales son otorgadas por el notario, en mérito a la escasa relevancia de la falla. Efectuado el pedido de parte, es el notario quien, como profesional de derecho, debe apreciar las circunstancias del caso, a fin de determinar si el asunto es de jurisdicción voluntaria, o debe ocurrirse a la potestad jurisdiccional. Dado el primer supuesto - Jurisdicción voluntaria -, el notario deberá valorar si la escritura complementaria es el medio idóneo para el fin perseguido por los otorgantes, o bien se trata de un negocio distinto, caso que escapa al ámbito que nos ocupa. Es así que el escribano, en un campo distante al de los contratos tradicionales y cotidianos, observando la máxima prudencia del caso, y con los elementos a su alcance, determinará la procedencia o no de la escritura complementaria.

b) Sujeto del acto: Los mismos presupuestos que hemos mencionado en el punto anterior son válidos para calificar la unilateralidad o bilateralidad del acto complementario. Es el notario quien, teniendo en cuenta la protección de los terceros y de los otorgantes mismos del acto subsanable, debe determinar la comparecencia de una o de ambas partes del negocio jurídico original en la escritura complementaria. Entendemos con Villalba Welsh, que el titular del derecho podrá otorgar unilateralmente la escritura complementaria, siempre y cuando sus declaraciones no incidan directa o indirectamente sobre el negocio jurídico, su constitución y efectos, y puedan alterar los derechos de terceros.

c) Certificaciones: A los efectos de la protección de terceros, siendo que a través de una escritura complementaria pueden acarrear perjuicios a los mismos, como, por ejemplo, en el caso de un nombre y apellido incompleto del titular de dominio, estimamos conveniente en todos los casos solicitar al Registro respectivo, certificación por todo concepto sobre las condiciones del inmueble, en su caso, e inhibiciones por el titular de dominio, tal cual resulta de la escritura originaria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

d) Causa del otorgamiento: Ante la rogatoria, el notario calificará si la pretensión del o de los otorgantes, como afirma Pondé, "se apoya en documentos auténticos, indubitables, con fuerza de instrumentos públicos. Es decir, que la omisión involuntaria en la escritura originaria se demuestre claramente con instrumentos que hagan plena fe, como un título de propiedad, sentencia judicial, o partidas. Esto es, que de tales instrumentos surja, sin lugar a dudas, la omisión cometida en la escritura subsanable. A título ejemplificativo podemos citar un titular de dominio cuyo nombre en el título de adquisición conste como Juan Valdez, y de sus documentos de identidad, partida de nacimiento, etc., resulte que su nombre es Juan Antonio Valdez, coincidiendo todos los demás elementos filiatorios. Concluimos en este punto con Pondé: "aquí no hay negocio jurídico, no hay declaraciones de voluntad jurídica; en cambio, hay sí instrumentaciones públicas determinantes de lo que es exacto".

e) Existencia de falla subsanable: Este requisito es fundamental y excluyente, para que proceda el otorgamiento de una escritura complementaria. En consecuencia, delimitamos de esta forma el campo de aplicación de la escritura complementaria. A sabiendas de ser reiterativos, insistimos sobre el particular, pues su exacta fijación facilitará la calificación del acto necesario. Cuando hablamos de falla subsanable, entendemos por ésta, dentro del campo de las escrituras complementarias, toda aquella omisión en la escritura originaria que, sin causar la nulidad de la misma, la torna imperfecta.

f) Coherencia: La voluntad expresada por el o los otorgantes de la escritura complementaria, debe dirigirse exclusivamente a completar, con el aporte de un elemento faltante en la redacción, pero no faltante en el negocio jurídico o novar una obligación, o cambiar el sujeto de la misma. Va de suyo las consecuencias jurídicas y fiscales de tales actos. Son también válidos para este tipo de escrituras, los requisitos generales relativos a las escrituras aclaratorias y rectificatorias, expuestos en el presente trabajo.

III. DIFERENCIAS

Si bien las escrituras aclaratorias, rectificatorias y complementarias se entrelazan en cuanto a su denominación, e inclusive poseen puntos y elementos en común, el objeto primordial de esta Comisión es tratar de delimitar con precisión el correcto significado de cada una de ellas y su ámbito de aplicación.

Las diferencias más salientes entre los tres tipos de escrituras se encuentran en las definiciones ya señaladas, de manera tal que:

a) Cuando la escritura original contenga un texto obscuro, es menester el otorgamiento de una escritura que disipe tal obscuridad, que le otorgue

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

transparencia, o sea una escritura aclaratoria.

b) Cuando la escritura original adolezca de un error material, es necesario que la escritura subsanante rectifique dicho error a través del aporte del elemento correcto, en sustitución del erróneo. Es una escritura rectificatoria.

c) Cuando la escritura original padezca de una omisión, corresponde el otorgamiento de otra escritura que subsane o supla a dicha omisión, a través de la agregación del elemento omitido. Se trata de una escritura complementaria.

SUPUESTOS DE APLICACIÓN

María Esther Andrade

SUMARIO

I Compraventa - Escritura de rectificación - Forma de realizar cuando se refiere a los datos personales del comprador. - Estado Civil - Rectificación. - III Escritura de venta - Diferencia de nombres - IV. Estado Civil - Rectificación. - V. Error de apellido.

Si bien se ha establecido que el presente trabajo tiende a dar pautas y lineamientos generales sobre el correcto empleo de los distintos tipos de escrituras, según se pretenda aclarar, rectificar o complementar, creemos que sería útil - a título enunciativo - incluir distintos supuestos de aplicación que de alguna manera contribuyan a clarificar la materia que nos ocupa.

I. COMPRAVENTA - ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN - FORMA DE REALIZAR CUANDO SE REFIERE A LOS DATOS PERSONALES DEL COMPRADOR

"En el caso de rectificación de errores de los datos personales de uno de los contratantes, no concurre ningún interés legítimo que tutelar con la Citación de las personas que han participado en ella".

"Cuando la rectificación se refiere exclusivamente al estado civil, dado que no altera los términos jurídicos del acto o contrato celebrado, puede ser realizado mediante escritura de rectificación con la sola intervención de la persona interesada". (Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Eduardo Altamirano, aprobado por el C.D. en sesión del 5/5/71, Rev. del Not., N° 717, pág. 913).

II. ESTADO CIVIL - RECTIFICACIÓN

"El estado civil del comprador puede ser rectificado en escritura posterior

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mediante la sola comparecencia de aquél".

(Consulta Colegio de Escribanos, 6/6/61, Rev. Not., 1962, pág. 291).

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos".

La inscripción y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia".

(Conc. D.L 11643 63, Prov. de Bs. As., arts. 7º, 37, 44 a 50. Dec. 5479/65, arts. 8º, 10 y 11, 49 a 52).

De denso contenido, el artículo 9º es consecuencia del anterior pues determina la conducta a seguir por el órgano registral cuando, como resultado de la calificación, observare el documento. Pero además, contiene la llamada "inscripción provisional", y la posibilidad legal de que las leyes locales establezcan el procedimiento "contencioso registral", es decir, un procedimiento administrativo ante el propio Registro que dejará expedita la vía para el litigio judicial en caso de concluir con una resolución denegatoria. Tal procedimiento fue legislado originariamente por el decreto-ley 11643/63 de la provincia de Buenos Aires, y ha rendido entonces positivo resultado.

Frente al examen del título que se pretende inscribir, tres son los juicios que puede emitir el órgano registral:

1º) Encontrarlo hábil;

2º) Hallarlo viciado de nulidad absoluta y manifiesta; y

3º) Encontrar fallas subsanables, por lo que de él resulte, o por su confrontación con los asientos registrales.

En el caso 1º) la conclusión, evidente, es la inscripción definitiva.

En el caso 2º) dejará "constancia de su presentación" (art. 18, inc. 2) y lo rechazará lisa y llanamente.

En el caso 3º) lo inscribirá provisionalmente por un plazo de 180 días.

Esta inscripción provisional tiene dos efectos: por una parte protege al título de otros derechos que arriben al Registro durante su vigencia; por la otra, reserva la prioridad haciendo la inscripción retroactiva a la fecha de su instrumentación o de su presentación - según el caso - si se lo volviera a presentar dentro del plazo con las fallas subsanadas.

La inscripción provisional es prorrogable "a petición fundada del requirente", lo cual extiende el efecto protector durante el tiempo de la prórroga, siempre, claro está, que se la solicite antes del vencimiento de los 180 días. Si no fuera así, lo que se lograría sería una nueva inscripción provisional, que protegerá hacia el futuro y hará cobrar vigencia a todos los derechos que se hubieran anotado antes en forma condicionada. Debe distinguirse, por lo tanto, cuidadosamente entre nueva inscripción provisional y prórroga de la inscripción provisional.

En cuanto al modo de computar este plazo de 45 días del art. 5º, se cuenta a partir de la fecha de ingreso del documento en el Registro, y en días corridos, continuos y completos desde la medianoche del día en que principia hasta la medianoche de aquel en que fenece.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES, PREVENTIVAS Y NOTAS ACLARATORIAS (LEY 17801)

Art. 33: "De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18, inc. a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes. El cumplimiento de condiciones suspensivas o resoluciones que resulten de los documentos inscriptos así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite".

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS (LEY 17801)

Art. 34: "Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral"

(Conc. D.L. 11643/63, Prov. Bs. As., art. 32. Dec. 5479/65, art. 37).

Art. 35: "Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto".

"Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó".

(Conc. D.L. 11643/63, Prov. Bs. As., art. 33. Dec. 5479/65, arts. 37 y 38).

Se legislan dos supuestos de inexactitud:

1) El error se produjo al expedirse testimonio de la escritura matriz.

El asiento que lo reflejó es normalmente correcto, pero deviene inexacto por la discordancia entre el documento que se trajo a inscribir y el acto que lo originó.

2) El error ha sido producido por el registrador mismo, que no reflejó correctamente en el asiento el contenido del testimonio

En este supuesto es necesario precisar que en todos los casos deberá traerse - para la rectificación del asiento - exactamente el mismo documento que se trajo a inscribir originariamente. Y ello en salvaguarda de la responsabilidad del Registro y en protección de los terceros.

III. ESCRITURA DE VENTA - DIFERENCIA DE NOMBRES

"La rectificación del nombre de un otorgante en una escritura de venta debe practicarse por otra escritura, con la concurrencia de las mismas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

partes o sus sucesores, o en su defecto con intervención judicial".
(Rev. del Not., N° 667, pág. 92, año 1963).

IV. ESTADO CIVIL - RECTIFICACIÓN

"Cuando la rectificación se refiere exclusivamente al estado civil dado que no altera los términos jurídicos del acto o contrato celebrado puede ser realizada mediante escritura rectificatoria con la sola intervención de la persona interesada".

(Rev. del Not., N° 737, pág. 1777 - Dictamen C.D. del 25/10/74).

V. ERROR DE APELLIDO

"El error de apellido de uno de los otorgantes en una escritura pública queda salvado por la manifestación del mismo contenida en el cuerpo de la escritura, dando su nombre correcto y datos personales, siempre que de las demás constancias del acto se infiera que ése es el verdadero".

(Rev. del Not., 1948, N° 567, pág. 706).

RECOPIACIÓN DE LEYES REGISTRALES

Myriam Dosso

Dada la importancia que tiene la publicidad registral, hemos creído oportuno incluir leyes, decretos - leyes y disposiciones técnico - registrales que establecen normas específicas en la materia, como asimismo los comentarios que de ellas realizaron los doctores Felipe P. Villaro y Raúl E. Bidart en la obra Legislación registral inmobiliaria, que en su recopilación establecen:

El artículo noveno, inciso b) de la ley 17801 dice: "Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

Disposición Técnico - Registral N° 4/69 (Prov. Bs. As.)

Escritura aclaratoria - Rectificación de inscripciones que impliquen modificación de la titularidad dominial - Improcedencia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Visto: La situación jurídico - registral, motivada por la presentación de escrituras aclaratorias en las que se cambia la titularidad de derechos de dominio, en razón de los errores que se intentan subsanar por dicha vía documental; y Considerando: Que la calificación registral en relación a los documentos que se intentan inscribir o anotar, debe guardar estrecha relación e innegable compatibilidad, entre el asiento que se produce y el documento que la origina;

Que en tal sentido es de manifiesta improcedencia una anotación como modo idóneo para sustituir una titularidad erróneamente consignada;

Que resulta por tanto inadmisibles las escrituras aclaratorias como medio idóneo para subsanar errores en objeto consignados en anteriores escrituras, debidamente inscriptas;

Que armoniza con este concepto lo resuelto sobre la calificación fiscal de este tipo de negocio jurídico, en el expediente 2306 - 104.811/68, tanto por la Dirección de Recaudación, como por la Asesoría General de Gobierno;

Que si bien no es la calificación fiscal necesariamente un método interpretativo de normas registrales, resulta a no dudar esclarecedor los alcances allí asignados al "negocio jurídico aclaratorio" y por tanto puede tomarse como ejemplo claro a fin de tener bien firme qué tipo de documento ha menester para sanear asientos erróneos del carácter descripto;

Que asimismo la armonización de los criterios interpretativos de los distintos organismos integrantes del Ministerio es, a no dudar, una exigencia de propio imperio en las facultades naturales de los mismos. Por ello, el Director del Registro de la Propiedad, en uso de las facultades del art. 52 del decreto - ley 11643/63,

Dispone:

Art. 1º) Toda vez que se ruegue modificación (o cambio) de titularidades de un dominio (o derecho) debidamente inscripto pero erróneamente instrumentado según las partes, el documento portante que se intente inscribir deberá contener el retracto y su posterior tracto, en favor de quien corresponda según la voluntad de los intervinientes.

Art. 2º) De forma.

Orden de servicio de 3/3/72 (Prov. Bs. As.)
Alcances de la disposición técnico - registral N° 4/69

Visto:

La necesidad de fijar los alcances de la disposición técnico - registral N - 4/69 planteada por el Departamento Folio Real y

Considerando:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Que si bien los documentos ingresados con el fin de producir un asiento en los términos de la citada norma registral, son negocios jurídicos, la especialidad de los mismos hace necesario proporcionar a los registradores un detalle de los aspectos principales que debe contener para, de tal modo, efectuar una calificación ajustada y consecuentemente asientos que respondan a correctas rogaciones;

Que en tal sentido la disposición técnico - registral N° 4/69 apunta a los casos en que sea necesaria una verdadera retroenajenación (retracto) por cuanto existió "error in objeto" en el acto que se pretende modificar, y en su momento se inscribió;

Que una vez vuelto a sus titulares originarios es de estilo en el nuevo documento que se otorga, destacar cuál es en verdad el bien que se desea transmitir y en consecuencia se lo describe, ubica y señala, manifestándose luego en la forma de estilo la voluntad transmisiva (tracto);

Que por ello, para tales casos, es necesario contar con la certificación prevista en el art. 23 de la ley 17801, como asimismo las certificaciones catastrales municipales y demás que correspondan en la esfera extrarregistral;

Que por tanto esos documentos deben ser otorgados por las mismas personas (o sus representantes) que suscribieron el negocio originario considerado erróneo;

Que luego de practicar los asientos que correspondan se ha de dar a la documentación aludida el mismo tratamiento que a los ordinariamente enviados a la Dirección de Recaudación para que tome la intervención que le compete;

Que lo expuesto es sin perjuicio de otras formas negociables (ejemplo permuta), que las partes en uso de las facultades que la ley les confiere pudieren adoptar.

Por ello, el Director del Registro de la Propiedad, en uso de las facultades que le confiere la ley,

Ordena:

Art. 1º) Toda vez que se ruegue la toma de razón de documentos destinados a producir retracto y posterior tracto transmisivo o constitutivo de derecho real, se ha de calificar que de los mismos surja en forma expresa la voluntad de que se haga efectiva la retroenajenación del inmueble equivocadamente transmitido, como así también la enajenación del que estimen corresponder.

Art. 2º) Estos documentos deberán contener la manifestación de voluntad rectificatoria y no simplemente aclaratoria, de conformidad con lo expresado en el artículo anterior.

Art. 3º) Las partes serán en todo caso las mismas, por sí o por apoderados, que intervinieron en el negocio que se deja sin efecto.

Art. 4º) A fin de que los interesados intervinientes como titulares de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bienes según ha de resultar luego de practicados los respectivos asientos, cuenten con título inscripto, se acompañarán dos ejemplares del primer testimonio del acto rectificador en los cuales se colocarán las respectivas notas de inscripción, por el retracto para el que retorna a ser titular, y por el tracto en que se destina al adquirente.

Art 5º) En cuanto a los recaudos administrativos, se ha de calificar la presencia al momento del acto, de los certificados registrales por los bienes comprendidos y las personas afectadas, y catastrales que deben corresponder, como asimismo la intervención previa de la Dirección de Catastro. Producido el asiento se girará la documentación complementaria a la Dirección de Recaudación en la forma de práctica.

Art. 6º) De forma.

Decreto - Ley 11643/63 - Ratificado por Ley 6736 (Prov. Bs. As.)

Art. 31) INSCRIPCIONES PROVISORIAS, ANOTACIONES PREVENTIVAS Y NOTAS ACLARATORIAS: De acuerdo a la forma en que determine la reglamentación, el Registro practicará inscripciones provisorias en los casos del art. 7º y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad a las leyes. El cumplimiento de condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que resulten de los títulos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias.

RECOPIACIÓN DE JURISPRUDENCIA

María Esther Andrade y Clelia Benincasa

Para la elaboración de los trabajos que anteceden se ha tenido en cuenta la recopilación jurisprudencial que a continuación se consigna:

1) "Procede hacer lugar a la rectificación del título de dominio en el que aparece el causante de estado casado, si se ha dictado declaratoria de herederos en favor de sus sucesores en el carácter de hijos naturales por no haberse podido justificar el matrimonio de los padres, y se trata de una referencia hecha por el causante al escribano que se limitó a dejar constancia sin dar fe de la misma, siendo entonces modificable por simple prueba en contrario con arreglo al art. 993 del Cód. Civil, desde que no se modifica la esencia y naturaleza del acto; aclaración viable con mayor motivo si ha fallecido la supuesta esposa, razón por la cual no existen otros herederos que los declarados, todos ellos conformes en la rectificación".

(C. Civil Primera, 28/12/45. J.A., 1945, pág. 586).

2) "Cuando no se trata de modificar sustancialmente el contenido de una escritura pública, sino de establecer la identidad de la persona de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

compradores, mediante la rectificación de una letra de su apellido, la citación del vendedor carece de objeto, toda vez que no le interesa ni le causa perjuicio alguno la medida solicitada, pues según resulta de la escritura de que se trata, firmada en 1885, no existen obligaciones pendientes en la actualidad para las partes, por lo que es innecesario llenar los requisitos del art. 1008 del Cód. Civil.

(C. Civil Segunda, 22/5/39, J.A. 66/570).

3) "Cualquiera sea la fecha del respectivo instrumento público y siempre que no se trate de escrituras en que una de las partes se hubiera obligado a dar o hacer alguna cosa, no procede la previa citación de los intervinientes, cuando sólo se procura rectificar nombres u otras circunstancias asentadas".

(C. Civil en Pleno, 23/12/41, L.L., 26 - 158, con nota de José O. Colabelli. G.F. 156 - 17).

4) "No procede la citación del vendedor en la información en que sólo se trata de establecer la identidad del comprador y que es la misma y única persona que ha intervenido en la escritura pública de compraventa" (C. Civil Segunda, 25/3/33, J. A., t. 41, pág. 421)

5) "Aunque el cambio de apellido haya sido autorizado judicialmente (Pindulli, en lugar de Pindulich) no procede librar oficio al Registro de la Propiedad para que practique una anotación marginal en las inscripciones de los inmuebles pertenecientes a la persona de que se trata haciendo constar el cambio de apellido. Las inscripciones del Registro deben concordar con los títulos correspondientes y la anotación marginal sólo será factible mediante rectificación previa de las escrituras respectivas para lo cual existe en la ley procedimiento adecuado".

(C. Civil Segunda, 12/6/39, J.A., t. 66, pág. 898).

6) "No es indispensable que la rectificación del nombre de uno de los otorgantes de una escritura pública se haga por vía judicial".

(C. Civiles por acordada del 17/12/32, J.A., 1960, vol. 569).

7) "Tratándose de rectificar nombre de escrituras públicas, no es de aplicación lo dispuesto por el art. 1008 del Cód. Civil para el caso de segundo testimonio".

(C. Civil Segunda, 21/6/40, J.A., 64 - 551; 71 - 1018; 72 - 30; 76 - 979. En contra, 73 - 222).

CONCLUSIONES

Esta Comisión, que se abocó al estudio del Tema I de la VI Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en base a la elaboración doctrinaria y práctica del mismo, ha tratado de realizar un enfoque genérico y didáctico del tema, sin dejar de lado el aspecto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Jurídico que corresponde.

En base a estas pautas, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

I. Que debe entenderse por escrituras ACLARATORIAS aquellas que tienden a subsanar circunstancias obscuras habidas en el texto de una escritura anterior

II. Que debe entenderse por escrituras RECTIFICATORIAS aquellas que tienen por objeto corregir o enmendar el error en que se incurrió, sea éste material o conceptual, sea que se encuentre indistintamente en las enunciaciones del escribano, manifestaciones de las partes, o en ambos a la vez.

III. Que debe entenderse por escrituras COMPLEMENTARIAS aquellas necesarias para subsanar otra escritura anterior y que agregan a ésta un elemento, cualidad o circunstancia del cual carecían.

IV. Que las escrituras a que nos referimos en los puntos I, II y III deben otorgarse con la concurrencia de todos los intervinientes al acto originario o sus sucesores, cuando se afecten aspectos sustanciales del contrato. Es suficiente la comparecencia unilateral de la parte que resulte interesada en el acto que debe ser aclarado, rectificado o complementado, cuando no se altere el fondo del negocio jurídico.

V. Que el notario, con las limitaciones apuntadas, es competente para autorizar escrituras aclaratorias, rectificatorias, o complementarias, siempre y cuando le sea exhibida documentación indubitable con fuerza de instrumento público, a los efectos de poder cumplir con la misión encomendada.

VI. Que la rogación es requisito indispensable; por lo tanto, el notario en ningún caso podrá actuar de oficio, sino solamente a requerimiento de parte integrante del acto anterior o sus sucesores, debidamente legitimados.

VII. Que cuando se trate de actos registrables sobre bienes inmuebles, debe cumplirse con las disposiciones de la ley 17801, y acceder al Registro correspondiente para su toma de razón.

VIII. Que es de buena técnica notarial la notificación fehaciente a quien corresponda, para que en las escrituras anteriores se deje constancia del nuevo acto otorgado, notificación que debe efectuarse a los demás interesados del contrato originario en los supuestos de concurrencias unilaterales.

IX. Que el notario, con la autoridad que le compete, es quien en definitiva tendrá que determinar el procedimiento a seguir, cuando deba aclarar, rectificar o complementar una escritura anterior, analizando las causas o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

motivo de estas deficiencias y realizando una valoración de la documentación presentada, para sustentar así la legalidad de la posterior escritura.

X. Que no pueden ser objeto de escrituras aclaratorias, rectificatorias o complementarias, las que contienen un vicio que puede ser causa de nulidad, por estar específicamente reglamentadas en el Código Civil; ni son necesarias para aquellas que por estar específicamente reglamentadas en el Código Civil; ni son necesarias para aquellas que por su escasa relevancia jurídica son subsanables por nota protocolar.

BIBLIOGRAFÍA

1. - Rev. del Notariado N° 667 - 1963 (pág. 92) .
2. - Rev. Not., 1962 (pág. 291).
3. - Rev. del Notariado, N° 717 - 1971 (pág. 913).
4. - Disposiciones y órdenes de servicio del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
5. - Villaro, Felipe P. y Bidart, Raúl O. Legislación registral inmobiliaria.
6. - Villaro, Felipe P. y Bidart, Raúl O. Ob. cit.
7. - Colabelli, José E. Rev. del Notariado N° 729 - 1973 (pág. 915).
8. - Baldana, Juan. Derecho notarial argentino, t. 3 (pág. 437).
9. - Pelosi, Carlos A. Rev. del Notariado N° 728 (pág. 723).
10. - Vera y González. Diccionario general de la lengua castellana.
11. - Anteproyecto de Ley Notarial Argentina.
12. - Ley registral 17801.
13. - Ley 6191, de la Pcia. de Buenos Aires.
14. - Revista de Derecho Notarial. Madrid, Nros. 3, 4, 5 y 6.
15. - Rev. Not. N° 808, año 1973.
16. - Enciclopedia Jurídica Omeba.
17. - Diccionario de derecho privado, Ed. Labor S.A.
18. - Cabanellas, Guillermo. Diccionario de derecho usual, t. L.
19. - Diccionario de La Real Academia Española.
20. - Pelosi, Carlos A. Los Anales del Notariado Argentino, t. 2, 1973.
21. - Villalba Welsh, Alberto. Los Anales del Notariado Argentino, t. 2, 1973.
22. - Ferrari Ceretti, Francisco. Los Anales del Notariado Argentino, t. 2, 1973.
23. - Falbo, Miguel N. Los Anales del Notariado Argentino, t. 2 1973.
24. - Pondé, Eduardo B. Los Anales del Notariado Argentino, t. 2, 1973.