

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

**TEMA: ANORMALIDADES INSTRUMENTALES**

Expositor: CARLOS A. PELOSI

**Concepto:** Se entiende por tales los vicios que afectan la formación del documento notarial, referentes al notario o por defectos de forma, quedando comprendidos tanto los que originen la nulidad o anulabilidad del documento como toda desviación a las reglas formales o vicios de menor significación que pueden ser purgados con una pena disciplinaria.

**Fe de conocimiento:** a) La omisión de la dación de fe de conocimiento no está sancionada con nulidad, pero origina dudas sobre la certidumbre de las personas que formalizan el negocio jurídico. Doctrinariamente se considera sobreentendida, pero existe un antecedente jurisprudencial de que la comisión de esa formalidad hace imperfecto el título. b) De lege ferenda puede subsanarse la omisión mediante nota marginal, pero de lege lata no es admisible. c) La dación general de fe al final de la escritura no suple la falta de fe de conocimiento.

**Orden cronológico:** Significa que las fechas de las escrituras deben sucederse y figurar con sujeción al transcurso del tiempo. El art. 1005 decreta la nulidad por falta de cumplimiento. En el estudio de un título, al examinar una escritura matriz lo primero que debe hacerse es revisar las anteriores y posteriores para verificar si aparece cumplido este requisito. No se exige la continuidad en el número de las escrituras, lo que se prohíbe es la intercalación de escrituras de fechas distintas. La falta de mención del día, mes y año no afecta la validez si el dato puede inferirse o completarse con elementos extraídos del propio documento o fuera de éste. Es lo que se llama la divisibilidad de la data. El art. 1005 se aplica fundamentalmente cuando existe la posibilidad de fraude.

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

**Certificados erróneos o sin agregar:** a) Es obligatorio pedir el certificado del Registro de la Propiedad (art. 23, ley 17801; 47, ley 17417 y 22, decreto - ley 11643/63, provincia de Buenos Aires). Su agregación al protocolo no la establece la ley pero resulta obvio. b) La falta de certificado, con respecto al dominio y gravámenes, nada corresponde observar - excepto el aspecto disciplinario - si el título ha sido inscripto. Con respecto a inhibiciones, como no surgen del folio real y pudo existir una o más, debe tenerse en cuenta que ellas no crean una incapacidad de derecho, pero importan una medida cautelar que afecta la disposición de inmuebles por el deudor. La falta de certificado crea dudas, pues, en caso de existir inhibiciones, el acto puede ser revocado por los acreedores o impugnado de nulidad. Se subsana pidiendo nueva certificación. c) Si el certificado ha sido solicitado erróneamente, cuando el equívoco se refiere a la individualización del inmueble debe adoptarse el mismo criterio que ante la falta, y si versa sobre el nombre de la persona o personas respecto de las cuales se certificó por inhibiciones, debe remediarse el defecto con nuevo pedido de certificado.

Alcance de las incompatibilidades del art. 985, Cód Civil: a) Las prohibiciones que impone el artículo son designadas, indistintamente, incapacidad para instrumentar, incompetencia por razón de las personas, incompatibilidad, inhabilitación, inhibiciones y falta de legitimación. b) En cuanto al parentesco la ley no hace distinción y se incluyen los consanguíneos (matrimoniales y extramatrimoniales) y afines, en línea recta, descendente y colateral. Se comprende también el parentesco por adopción, pero solamente la adopción plena (ley 19134). En el caso más común que ha creado dudas, esto es, del "concuñado", debe tenerse presente que los afines de los afines no son parientes, pero tratándose de un bien ganancial la prohibición alcanzaría por ser parte o hallarse interesada la sociedad conyugal. Se ha interpretado que no puede el escribano autorizar escrituras de poderes a favor de sus parientes dentro del cuarto grado. c) En cuanto al interés, debe ser propio y directo. No rige para los casos en que el pariente del escribano interviene como mandatario de un tercero. La excepción, cuando los interesados tienen parte en sociedad anónima, como gerentes o directores, ha creado dudas sobre su alcance en numerosos casos. En algunos supuestos se aconseja no intervenir por razones éticas. Para asimilar las comanditas por acciones a las anónimas es menester una reforma legislativa. d) Sobre la extensión recíproca de las prohibiciones que rigen para el titular o adscripto no existe acuerdo, pero debe concluirse que la intervención de uno u otro no origina la nulidad del documento, aunque se aconseja abstenerse por razones de orden ético. e) En cuanto a la interpretación de que puede intervenir un escribano en los actos en que sea parte un pariente dentro del cuarto grado, si no están interesados, debe entenderse que si actúan como parte, en posición activa o pasiva, existe interés. f) El incumplimiento al art. 985 está sancionado con nulidad absoluta, pero el vicio no se puede detectar por ser oculto. El único indicio es la similitud de apellidos y en tales casos es aconsejable que el autorizante deje constancia que no existe parentesco.

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

**Correcciones:** a) Las entrelíneas sólo pueden escribirse en una sola línea imaginaria entre dos renglones. Deben consignarse por el mismo procedimiento gráfico empleado para extender la escritura o, en su defecto, de puño y letra del escribano; caso contrario debe ser considerado como no escrito. b) No debe utilizarse el entre paréntesis como sustitutivo del testado, pues aunque se salve al final que no vale, deberá tenerse por escrito, como si no existieran los signos. c) Pueden insertarse cláusulas aditivas antes de la lectura o inmediatamente después de efectuada ésta y se harán constar los hechos como sucedieron con la mención de nueva lectura y conformidad. d) Las partes esenciales resultan, en principio, de la ejemplificación del art. 989. Pero el intérprete deberá efectuar en cada caso el análisis y evaluación correspondiente sobre si una parte corregida es o no esencial.

**Falta de firmas:** a) Está claramente establecido en el art. 1004 que es nula la escritura si falta la firma de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden firmar y la firma de dos testigos cuando su presencia ha sido requerida. b) Con respecto a la firma de los testigos se plantean dos problemas: 1) Si falta la firma de los testigos de conocimiento, no actuando como tal los instrumentales debe entenderse que la escritura no es nula. 2) Si falta la firma de los testigos en escrituras anteriores a la ley 15875, que los suprimió, debe interpretarse que siguen siendo nulas. c) Cuando el otorgante no firma por no poder hacerlo no es indispensable especificar la causa concreta que se lo impide. d) No es obligatorio dejar constancia que el firmante a ruego es mayor de edad y conocido del escribano. e) Un otorgante puede, además, firmar a ruego por otro interviniente. Sólo está vedado a los testigos.

**Inobservancia de otras formalidades:** a) Falta de expresión del estado civil: No hay nulidad, pero hace observable el título en ciertos casos por la duda que se crea sobre la legitimación del disponente. b) Lectura de la escritura: La falta de constancia no afecta la validez. Sólo en los testamentos la mención es obligatoria bajo pena de nulidad. c) Determinación del lugar en que se firma la escritura: No es necesario; la exigencia es que sea otorgada dentro del distrito en que tiene competencia, y así conste. d) Uso del bolígrafo: El Colegio de la Capital Federal ha entendido que no debe hacerse uso del mismo. El Colegio de la Provincia de Buenos Aires lo tiene autorizado. e) Sello: Su omisión no afecta la validez de la escritura. f) Omisión del nombre de los testigos: Se considera válida la escritura si los testigos han firmado. g) Idioma: La doctrina nacional ha considerado que si la escritura se extiende en idioma extranjero no se halla afectada la validez. En un trabajo escrito sobre el tema se ha opinado lo contrario.