

Subsanación de Documentos Notariales que padecen patologías formales o sustanciales¹

Marcelo Néstor Falbo

Abstract:

De la invalidez a la simple observabilidad. Calificación del vicio congénito. Medios subsanatorios. Se desarrollarán los aspectos teórico - prácticos de las siguientes especies de escrituras públicas: a) la confirmatoria; b) la ratificatoria; c) la que reproduce el acto y d) la complementaria - especialmente la rectificatoria y la aclaratoria. Se completa el abordaje del tema con la modalidad del documento notarial sin compareciente y las notas marginales.

PRIMERA PARTE: LA PATOLOGÍA FORMAL Y SUSTANCIAL

Trataremos de ver la independencia absoluta y, a su vez, la íntima vinculación que hay entre la escritura y el negocio, y sus patologías.

PREMISAS FUNDAMENTALES:

I. FUNCIONAMIENTO DEL DERECHO. El derecho funciona a través de fórmulas legales que describen un acontecimiento (modelo normativo). Cuando este se verifica, deberá reconocerse las consecuencias (favorables o desfavorables) asignadas por la norma.

II. EL NEGOCIO. El modelo normativo del negocio jurídico lo describe como a la voluntad producida con discernimiento (entendiendo y valorando), intención (deseando) y libertad (eligiendo) con capacidad para disponer lo que se quiso (pudiendo) y con el fin inmediato de establecer relaciones jurídicas (trascendiendo del plano meramente social al jurídico) que sean lícitas (sin que estas relaciones contravengan la ley)(art. 944 CC).

(1) Trabajo presentado en el *LIII Seminario Laureano A. Moreira*, realizado los días 7 y 8 de junio de 2007 en la Universidad Católica Argentina.

III. VALIDEZ. Verificados los requisitos enunciados, nos encontramos con la sustancia de un negocio jurídico válido.

IV. CONSECUENCIAS DE LA VALIDEZ. La consecuencia que asigna la norma es que la fuerza pública reconocerá lo querido por el individuo, protegiéndolo y sosteniéndolo ante los demás.

V. NULIDAD. La nulidad no es una sanción, sino la consecuencia de que el acto no cumpla con todos los requisitos descriptos por la ley.

VI. LA FORMA. La sustancia del negocio es la voluntad. Un puro contenido intelectual. La forma es el modo, medio o manera en que se exterioriza al mundo material ese contenido intelectual. Característica esencial: requiere de la acción del sujeto poseedor de la voluntad. No hay negocio sin forma, pues sería una voluntad encerrada en la mente de su poseedor.

VII. MODELO NORMATIVO DE LA ESCRITURA. El escrito es una forma sofisticada. La *escritura pública* es la forma de mayor excelencia y perfección del derecho civil, y como a tal, el modelo normativo establece requisitos rigurosos:

Referentes a su autor:

- 1)** En primer lugar, debe intervenir un escribano público (art. 979 inc. 1 y 997) con competencia material y territorial (art. 980 y ss.).
- 2)** El o sus parientes (dentro del cuarto grado) deben estar desinteresados en el objeto del acto (art. 985).

Referentes al soporte material:

- 3)** El texto documental se efectuará en el libro de registros (protocolo) que deberá estar sellado y numerado (art. 998) y ordenado cronológicamente (art. 1005).

Referentes a su texto y formalización:

- 4)** Debe expresar lugar y fecha (art. 1004)
- 5)** Debe tener el nombre de los otorgantes (art. 1004)
- 6)** Debe ser firmada por los otorgantes o contener la firma a ruego cuando corresponda (art. 1004)
- 7)** Deben presenciar el acto y firmar los testigos cuando sea requerido (art. 1004, 990 y ss.)

8) Las raspaduras y correcciones de partes esenciales deben ser salvadas al final (art. 989)

9) Debe estar firmada por el escribano (doctrina unánime)

VIII. VALIDEZ Y NULIDAD. Verificados los requisitos enunciados, nos encontramos con una escritura válida. La nulidad será la consecuencia de que lo realizado no cumpla con todos los requisitos descritos por la ley.

IX. CONSECUENCIAS DE LA VALIDEZ DE LA ESCRITURA

Generales: Se impone que lo expresado por el notario como realizado por él o percibido por sus sentidos, gozará de fe pública, debiéndose admitir como verdad oficial e indiscutida, salvo querrela triunfante de falsedad. *Fe pública* (autenticidad de los hechos y autenticación de las declaraciones). *Integridad* (presunción de exactitud de su contenido entre partes y con relación a terceros). *Fecha cierta*. *Eficacia ejecutiva* (eliminación de la etapa probatoria en el juicio de conocimiento).

Vinculadas al negocio que contienen:

- Para la producción de ciertos efectos (forma de valer). Su ausencia, no perfecciona los efectos del acto, pero crea el vínculo obligacional para exigir su cumplimiento.
- Para que el negocio nazca (forma de ser), su ausencia no origina ni el vínculo obligacional.

X. CONSECUENCIAS DE LA NULIDAD. En todos los casos, sea que nos referimos a la escritura, sea que nos referimos al negocio, la ausencia de cualquiera de los requisitos que impone el modelo normativo es el mismo: lo acontecido no tendrá los efectos legales previstos (excepción art. 987 CC).

XI. DISTINTOS TIPOS DE NULIDAD. Reafirmamos: Cualquiera sea el tipo de nulidad de un acto, una vez declarada, recompone la relación al día en que se celebró. En cambio, según sea el tipo de nulidad, distinto será la regulación del ejercicio de la acción para alegarla.

Hay solo dos tipos de nulidad que tienen real trascendencia jurídica:

■ *Nulidad absoluta:* Si el requisito del modelo normativo incumplido fue establecido en vista de un interés general, la nulidad podrá ser declarada de oficio por el juez si surgiera patente, podrá alegarla el Ministerio público o cualquier tercer interesado, y la acción será irrenunciable e imprescriptible.

■ *Nulidad relativa:* Si el requisito fue estatuido en atención de un interés de un particular, no la podrá declarar el juez de oficio. Solo el particular podrá alegarla, quien ade-

más podrá renunciar a la acción (confirmando el acto), o perderla por su prescripción.

La aplicación del art. 1051 no distingue entre ambos tipos de nulidades.

XII. EL TERCER TIPO DE NULIDAD. En rigor, hay además una tercera clase que no puede incluirse en ninguna de las dos anteriores: las que se motivan en la configuración de la estructura funcional del negocio en sí.

La compraventa, por la propia estructura de su modelo normativo, debe contener un precio y una cosa como objeto. El modelo no se configuraría si faltase alguno de esos dos elementos. La compraventa sería nula. Y allí no hay ni intereses colectivos ni privados en juego, sino una objetiva inaptitud funcional.

El ejemplo típico de este tipo de nulidades es el acto celebrado sin legitimación: ello ocurre cuando el objeto del negocio no se encuentra en la esfera patrimonial del sujeto al que se le imputa la voluntad de modificarlo, hablamos de la venta de cosa ajena. Hablamos del exceso en el mandato.

Estos actos son ineficaces y no obligan ni a quien los celebró (art. 1161 CC). Las consecuencias de estos actos no son muy distintos a los de las nulidades absolutas. De hecho, un juez no podría admitirle consecuencias a un negocio que funcionalmente no tiene aptitud, ni podría admitirse que prescriba una acción a quien desconoce que la tiene.

Sin embargo, al no haber un interés general en juego, el acto ineficaz puede subsanarse y adquirir efectos plenos y retroactivos. Y ello es posible por medio de la ratificación. Estamos frente a un tercer tipo de nulidad, que no es ni absoluta ni relativa.

Finalmente el sistema tiene una clasificación tripartita: nulidad absoluta (interés general), nulidad relativa (interés particular) y acto sin legitimación (ni un interés ni otro, falta de aptitud funcional).

XIII. TIPO DE NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Los nueve requisitos antes apuntados fueron establecidos por el legislador no en el interés de los otorgantes, sino en interés de la fe pública. La ausencia de cualquiera de esos requisitos implica una nulidad absoluta inconfirmable e imprescriptible.

XIV. NULIDAD DEL NEGOCIO Y DE LA ESCRITURA. VINCULACIÓN. La sustancia del negocio es la voluntad. La sustancia de la forma es una acción material. Cada una persigue su fin. La validez del negocio y de la escritura (como forma) debe juzgarse en forma independiente. Cada uno tiene su propio modelo normativo y sustancia individual sobre las que se aplican.

XV. **ESCRITURA VÁLIDA Y ACTO NULO.** Así podrá formalizarse una escritura en la que un cónyuge le venda al otro un inmueble cumpliendo todas las exigencias formales. Los nueve requisitos de forma, que antes enumeráramos (puntos 1 a 9), se han cumplido. Por otra parte, el negocio que contiene la escritura ha incumplido los requisitos propios de él y, en consecuencia, es nulo.

El resultado será que la escritura -como instrumento formal- es válida, y los efectos generales de ella se verificarían plenamente. En consecuencia, ella está dando fe pública de la venta celebrada por los cónyuges. Por lo tanto, solo servirá para probado y acreditar plenamente la existencia de un acto prohibido e inválido.

XVI. **ACTO VÁLIDO EN UNA ESCRITURA NULA.** Juan celebra un negocio con Pedro. En la escritura el escribano hace constar la comparecencia de Juan y de Pedro, así como sus declaraciones negociales. Finalmente es otorgada y autorizada por los intervinientes. Pero se omitió indicar el lugar y la fecha de la formalización.

En consecuencia, no se producirá ninguno de los efectos generales de la escritura. No tendrá fe pública, ni integridad, ni fecha cierta, ni eficacia probatoria y ejecutiva. Sin embargo, el negocio cumplió con todos los requisitos de validez.

Si el negocio fuese -por ejemplo- un comodato, la nulidad de la escritura en nada alteraría su validez y eficacia, en la medida que la ley no requería exigencia formal alguna (art. 2263 CC).

Si, en cambio, el negocio fuese la donación de un inmueble, las circunstancias cambiarían, no reconociéndole la ley ni siquiera nacimiento al vínculo obligacional. Nada del negocio queda, como ocurriría si se hubiese celebrado verbalmente. En un peldaño intermedio, en el que se encuentra la compraventa de un inmueble, el legislador exigía a la escritura pública como condicionante para la producción de ciertos efectos: la transmisión del dominio del bien (forma de valer).

Pero la falta de escritura no impedía el nacimiento del vínculo obligacional, para reclamar precisamente su cumplimiento. Claro que, para eso, al menos exigía el instrumento particular firmado (art. 1185 CC).

XVII. **CONVERSIÓN.** El art. 987 del CC dispone que la escritura nula valdrá como instrumento privado, exigiéndole -eso sí- la autoría del oficial público (aunque sea incompetente), y la firma de las partes. Entonces si, ubicados sobre el caso que antes veíamos, podemos afirmar que al contar con un instrumento privado (es decir la escritura nula convertida en instrumento privado) y un negocio válido, habrá nacido el vínculo obligacional, que permitirá reclamar la formalización de la forma de valer plena.

SEGUNDA PARTE: LA SUBSANACIÓN

XVIII. SUBSANACIÓN DE LA ESCRITURA. De la escritura como forma: Solo debe verificar el cumplimiento de los nueve requisitos. Estando ellos presentes, la escritura es válida. Faltando uno de ellos, la escritura es nula, de nulidad absoluta, e inconfirmable.

En consecuencia, no hay modo de subsanar la nulidad de la escritura. La única solución admisible es la reproducción de la escritura cumpliendo los requisitos completos, simultáneamente.

XIX. LA OBSERVABILIDAD. No deben confundirse los requisitos de validez de la escritura, con la imposición al escribano de incluir en su redacción circunstancias instrumentales (ajenas al contenido negocial) exigidas por la ley Civil, normas administrativas, impositivas y registrales y leyes locales de ordenamiento de la función notarial, que en modo alguno pueden producir su nulidad.

Estos supuestos pueden ser subsanados mediante:

a) Escrituras posteriores complementarias (o en su caso rectificatorias o aclaratorias) con la comparecencia del otorgante interesado, o sus sucesores universales o singulares, cuando:

- 1) Impliquen una declaración del mismo, o
- 2) Se trate de datos de identidad exigidos por la legislación de fondo (art. 148.I.6 ley 9020, Prov. Bs. As.)

b) Escrituras posteriores complementarias sin compareciente o por nota marginal, autorizado por el mismo notario, (o su subrogante legal si el contenido de la nota no se vincula con un hecho propio del autorizante o que ha pasado en su presencia), cuando:

- 1) No impliquen ningún tipo de declaración de los otorgantes.
- 2) Se refieran a datos y elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, planos u otros documentos fehacientes, por expresa referencia en el cuerpo del documento, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se altere las declaraciones de voluntad jurídica.
- 3) Se trate de la falta de datos de identidad de los comparecientes en documentos sobre actos entre vivos, no exigidos por la legislación de fondo.
- 4) Se trate de la omisión o error relativo o recaudos fiscales, administrativos o registrales.
- 5) En suma, contengan de una declaración de ciencia o verdad del notario, que no altere el negocio ni los requisitos de validez de la escritura.

XX. SUBSANACIÓN DEL NEGOCIO. Cada tipo de negocio tiene sus propios requisitos de validez, referidos a los sujetos, al objeto, y a la vinculación entre ellos (legitimación):

1) *Nulidad absoluta:* Si la exigencia incumplida fue establecida en miras del interés público, no hay subsanación posible.

2) *Nulidad relativa:* Si lo fue en miras de un interés particular, podrá subsanarse mediante una escritura (art. 1062 CC) confirmatoria otorgada por el beneficiario de la nulidad (art. 1064 CC), una vez que haya cesado la incapacidad o vicio (art. 1060 CC) debiendo contener, bajo pena de nulidad: a) la sustancia del acto que se quiere confirmar; b) el vicio de que adolecía; y c) la manifestación de la intención de repararlo (art. 1061 CC).

3) *Falta de legitimación:* El acto de disposición de cosa ajena, o invocando una representación inexistente o insuficiente, puede subsanarse mediante escritura pública de ratificación otorgada por el titular del derecho.

4) *Otras circunstancias del negocio:* Cualquier aclaración, rectificación, complementación y aún modificación que se desee realizar, es perfectamente viable mediante una nueva escritura otorgada por los sujetos negociales (o sus sucesores) ante el mismo notario o ante cualquier otro notario. Nunca podrá ser alterado por nota marginal o escritura complementaria sin compareciente.

TERCERA PARTE: EL CASO PRÁCTICO

I. REQUISITOS MÍNIMOS DE LA ESCRITURA, COMO FORMA VÁLIDA

Folio 122

Escritura cincuenta y ocho. En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de junio de dos mil cinco, ante mí, comparece Juan Carlos Vendetore ~~Rodriguez~~, y Juan Emilio Lentini, ambos solteros, mayores, vecinos de esta ciudad, y dicen:.....

Testado: Rodriguez. No vale.

Firma del Sr. Vendetore.

Firma del Sr. Lentini.

Firma y sello del notario autorizante.

Lo que antecede son los elementos formales mínimos imprescindibles para configurar una escritura pública válida, a los que agregamos el número de escritura (elemento de

ordenación funcional interna) y los datos personales de los otorgantes exigidos por el art. 1001, pero cuya omisión no ocasionan nulidad.

II. REQUISITOS MÍNIMOS DEL NEGOCIO VÁLIDO

Cuando hablamos del negocio, sus requisitos de validez dependerán del tipo particular que se celebre. Individualizados los sujetos negociales, esencialmente deberá determinarse el objeto del mismo. En el ejemplo que daremos –una compraventa– el objeto será un inmueble y su precio.

Uniremos ahora los requisitos formales a los sustanciales:

Folio 122

Escritura cincuenta y ocho. En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de junio de dos mil cinco, ante mí, comparece **Juan Carlos Vendetore** ~~Rodriguez~~, y **Juan Emilio Lentini**, ambos solteros, mayores, vecinos de esta ciudad, y dicen: El primero actuando en representación de Daniel Confiado, casado, mayor, vecino, a mérito del poder que me exhibe, VENDE al Señor Lentini la Finca sita en calle siete número doscientos tres de esta ciudad, edificada en el lote DOS de la manzana TREINTA, el que tiene una superficie de trescientos metros cuadrados, cuya posesión entrega. Convienen esta venta por el precio de diez mil pesos.

Testado: Rodriguez. No vale.

Firma del Sr. Vendetore.

Firma del Sr. Lentini.

Firma y sello del notario autorizante.

III. NOTA MARGINAL

En diez renglones hemos redactado una escritura pública válida y una compraventa válida. Claro que no se han volcado en el texto documental la observancia de deberes que debió cumplir el notario autorizante, y que no solo pueden ocasionarse sanciones profesionales, e inconvenientes impositivos y registrales, sino que además generan dudas en cuanto a la eficacia final del negocio.

Advertido de esto, y en la medida que lo faltante son constancias que el notario poseía, procede a completar mediante nota marginal, a continuación de la escritura:

Nota Marginal: En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de junio de dos mil cinco, procedo a completar constancias que he omitido: **1)** El epígrafe de la escritura es: COMPRAVENTA de Daniel Confiado a Juan Emilio Lentini. **2)** El autorizante es **Felipe Locateli**, titular del Registro 300 de La Plata. **3)** Justifico la identidad de los comparecientes en virtud del Documento Nacional de Identidad número 1.234.567 de **Juan Carlos Vendetore**, y número 7.654.321 de **Juan Emilio Lentini**, que me han exhibido y cuyas copias certificadas agrego al presente, de donde surge la nacionalidad argentina de ambos. **4)** El poder exhibido por el señor Vendetore fue especial para la venta del inmueble referido, formalizado por escritura pasada ante mí el 2 de enero del corriente obrante en el folio 12, y tiene facultades suficientes para el acto celebrado. **5)** Del mismo surge que el Documento Nacional de Identidad de Daniel Confiado es el número 2.234.564, siendo argentino. **6)** La C.U.I.T. del señor Confiado es 20-2234564-8, y la C.U.I.T. del señor Lentini es 20-7654321-9. **7)** Los comparecientes son personas hábiles. **8)** El inmueble relacionado, se designa en su título antecedente como queda dicho, midiendo 10 metros de frente por 30 metros de fondo, lindando al frente Norte con calle siete, al Oeste con el lote 3, al Sud con fondos del 19, y al Este con el lote 1. **9)** Le correspondió al señor Confiado por compra que hiciera a Pedro Gómez por escritura 23 pasada ante mí el 22 de Octubre de 1974, la que se inscribió en el Registro de la Propiedad ese mismo año en la Matrícula 22.177 de La Plata (55). **10)** De los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad el 6 de junio último con los números 8575656 y 8575657, y que agrego a la presente, resulta que el señor Confiado no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes, y que lo deslindado no está afectado por medidas cautelares, leyes especiales, ni derechos reales limitativos. **11)** De los expedidos por la Dirección de Catastro resulta que la Nomenclatura Catastral es Circunscripción I, Sección O, Manzana 30, parcela 2. Partida 34255, Valuación Fiscal \$9.899. **12)** Hago constar que retuve la suma de \$150 para el pago del impuesto a la transferencia de bienes. **13)** Hago constar además que no corresponde presentar el Certificado de Bienes Registrables por no superar la Valuación Fiscal del bien el importe establecido por la Resolución General 3580/92, modificada por la 3646/93 de la Dirección General Impositiva. **14)** Finalmente hago constar que el texto de la escritura fue leído íntegramente a los comparecientes, quienes firmaron ante mí.

Firma del Escribano.

Sello del escribano.

IV. ESCRITURA COMPLEMENTARIA

Finalizada la escritura, tiempo después, Vendetore y Lentini advierten que nada decía en ella sobre los plazos para el pago del precio. Concurren nuevamente a la escribanía para otorgar una escritura complementaria.

Folio 189

Escritura noventa. COMPLEMENTARIA otorgada por Daniel Confiado a Juan Emilio Lentini.- En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de Septiembre de dos mil cinco, ante mí **Felipe Locateli**, titular del Registro 300 de La Plata, comparecen las personas de mi conocimiento: Don **Juan Carlos Vendetore**, Documento Nacional de Identidad 1.234.567, y **Juan Emilio Lentini**, Documento Nacional de Identidad 7.654.321, C.U.I.T. 20-7654321-9, domiciliado en calle 7 número 203, ambos solteros, argentinos, vecinos de esta ciudad, mayores de edad, hábiles. Expresa el señor Lentini que lo hace por sus propios derechos, y el señor Vendetore que lo hace en nombre y representación de **Daniel Confiado**, Documento Nacional de Identidad 2.234.564, C.U.I.T 20-2234564-8, argentino, soltero, mayor de edad, vecino de esta ciudad. Acredita la representación invocada con el poder especial pasado ante mí el 2 de enero del corriente obrante en el folio 12, y tiene facultades suficientes para el acto celebrado. El señor Vendetore asegura la vigencia del mismo. Y en los caracteres invocados, requieren la actuación del autorizante para otorgar escritura complementaria, y a tales efectos manifiestan: **1)** Que el siete de mayo último, por escritura pasada en este Registro, el señor Vendetore, en el carácter referido vendió al señor Lentini la finca sita en calle siete número 203 de La Plata, designada Catastralmente como Circunscripción I, Sección O, Manzana 30, parcela 2. Partida 34255, la que se inscribió en el registro de la Propiedad en la matrícula 22.177 de La Plata (55). **2)** Que en dicha oportunidad se indicó que su precio se establecía en diez mil pesos, omitiéndose hacer referencia alguna a su pago. **3)** Que por la presente, los otorgantes reconocen que el pago quedó pendiente. **4)** Que por tanto acuerdan que el precio indicado se abonará el treinta y uno de diciembre del corriente en el domicilio del deudor. Leo esta escritura a los comparecientes, quienes la otorgan y firman ante mí, doy fe.

Firma del Sr. Vendetore.

Firma del Sr. Lentini.

Firma y sello del notario autorizante.

V. ESCRITURA RATIFICATORIA

A los pocos meses, puesto en conocimiento Daniel Confiado de la venta efectuada por su representante, advierte que el poder conferido por él, lo era para alquilar el inmueble. No obstante, procede a la ratihabición del negocio.

Folio 210

Escritura cien. RATIFICACIÓN otorgada por Daniel Confiado.- En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de Noviembre de dos mil seis, ante mí **Felipe Locateli**, titular del Registro 300 de La Plata, comparece la persona de mi conocimiento: **Daniel Confiado**, Documento Nacional de Identidad 2.234.564, C.U.I.T 20-2234564-8, argentino, soltero, mayor de edad, vecino de esta ciudad. Expresa que interviene por sus derechos y requiere la actuación del autorizante para otorgar escritura de ratificación, y con tal fin expresa: **1)** Que ha tomado conocimiento de que por escritura del 7 de junio de 2005, pasada al folio 122 ante este Registro, el señor **Juan Carlos Vendetore**, Documento Nacional de Identidad 1.234.567, invocando la representación del compareciente, vendió al señor **Juan Emilio Lentini**, Documento Nacional de Identidad 7.654.321, la finca sita en calle siete número 203 de La Plata, designada Catastralmente como Circunscripción I, Sección O, Manzana 30, parcela 2. Partida 34255, por el precio de diez mil pesos, la que se inscribió en el registro de la Propiedad en la matrícula 22.177 de La Plata (55). **2)** Que a su vez, por escritura pasada ante el mismo Registro con fecha 7 de Septiembre del mismo año al folio 189, los mismos comparecientes otorgaron escritura complementaria, en la que se acordó la forma de pago del precio. **3)** Que el poder invocado por el señor Vendetore, fue el otorgado ante el autorizante 2 de enero del año 2005, obrante en el folio 12 del protocolo del citado año. **4)** Que de su texto no surgen facultades para vender el inmueble referido. **5)** Que no obstante es su voluntad dar validez y eficacia al negocio celebrado en su integridad. En consecuencia, por la presente RATIFICA EXPRESAMENTE las escrituras de venta y su complementaria citadas, solicitando se anote en las mismas este otorgamiento. El autorizante hace constar que agrega el certificado de inhibición del compareciente número 28436745 del día de hoy, de donde resulta que no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes. Leo esta escritura al compareciente, quien firma ante mí, doy fe.

Firma del Sr. Confiado.

Firma y sello del notario autorizante.

El escribano solicitó certificado de libre inhibición por el ratificante. Sin duda, es aconsejable. Pero ¿es legalmente exigible?

Hay argumentos que así lo indican. Por una parte, si bien la ratificación tiene efectos retroactivos (art. 1936 y cctes.), a diferencia de la confirmación, la venta de cosa ajena o sin poder de representación no produce efectos. En este sentido la ratificación parecería implicar un verdadero acto dispositivo.

A su vez, debe tenerse presente que la retroactividad no puede perjudicar los derechos que el mandante hubiese constituido a terceros en el tiempo intermedio entre el acto del mandatario y la ratificación.

Esta es la opinión que Lamber volcó en el Cuadernillo 19 de Apuntes Notariales. Claro que en su caso el ratificante había sido ignorado en la venta original, por lo cual, en esa oportunidad, no se había pedido certificado de libre inhibición por él.

En nuestro ejemplo, sabemos que a la fecha original de la venta, el señor Daniel Confiado no estaba inhibido, pues el escribano sí había pedido los certificados correspondientes. Por tanto, de existir una inhibición, sería de fecha posterior a la venta ratificada.

Agreguemos otra cuestión: ¿Es necesario la inscripción registral de la ratificación? También la respuesta genera dudas, en tanto no se modificará la titularidad del señor Lentini. Consideremos que la registración es una exigencia para considerar perfeccionada la adquisición y transmisión de derechos reales sobre inmuebles. Estas no son oponibles a terceros mientras no estén registradas (art. 2505). Y lo cierto es que la adquisición de Lentini ya lo está.

Este análisis no parece baladí, en la medida que la exigencia del pedido de certificados dispuesta por la ley 17.801, está inexorablemente vinculada a la vocación registral del documento que se autoriza. Un planteo similar fue el expuesto en los fundamentos de la DTR 3/86 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. En la que dispuso la no exigibilidad para la *aceptación de compra* del certificado de inhibición por el gestor, entendiendo que el art. 23 de la ley lo requería para modificar el derecho real, circunstancia que –en el plano registral– no ocurre en el caso que estudiamos.

En tal sentido, aun la ratificación tácita (art.1935 C.C.) produciría plenos efectos sin que sea necesaria su registración y, por supuesto, el previo pedido de certificado de inhibiciones.

Más lejos llega Gattari en la ponencia presentada en la *XXVI Jornada Notarial Argentina* de 2002, en donde propone la ratificación simultánea con la venta de cosa ajena, considerando innecesaria la inscripción de la primera.

Si admitimos que la nulidad no implica una sanción ante la violación de un deber jurídico, sino la no coincidencia del acto con su modelo normativo; que ni el notario ni los otorgantes estarían infringiendo la ley, y si a su vez advertimos que el art. 1330 establece un modelo normativo de convalidación, resultará que la propuesta presentada no deja de ser atendible.

VI. ESCRITURA CONFIRMATORIA

Folio 131

Escritura setenta. RATIFICACIÓN otorgada por Daniel Confiado.- En la ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Buenos Aires, a siete de junio de dos mil siete, ante mí **Felipe Locateli**, titular del Registro 300 de La Plata, comparece la persona de mi conocimiento: **Juan Emilio Lentini**, Documento Nacional de Identidad 7.654.321, C.U.I.T. 20-7654321-9, soltero, argentino, domiciliado en calle 7 número 203 de La Plata, mayor de edad, hábil. Expresa que interviene por sus propios derechos, y requiere la actuación del autorizante para otorgar escritura de confirmación, y con tal fin expresa: **1)** Que por escritura del 7 de junio de 2005, pasada al folio 122 ante este Registro, el señor **Juan Carlos Vendetore**, invocando la representación de **Daniel Confiado**, Documento Nacional de Identidad 2.234.564, le vendió la finca donde actualmente se domicilia, sita en calle siete número 203 de La Plata, designada Catastralmente como Circunscripción I, Sección O, Manzana 30, parcela 2. Partida 34255, por el precio de diez mil pesos, la que se inscribió en el registro de la Propiedad en la matrícula 22.177 de La Plata (55). **2)** Que a su vez, por escritura pasada ante el mismo Registro con fecha 7 de Septiembre del mismo año al folio 189, los mismos comparecientes otorgaron escritura complementaria, en la que se acordó la forma de pago del precio. **3)** Que con fecha 20 de mayo de 2005, en los autos caratulados: "Lentini Juan Emilio, s/insania" en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial número 18 de La Plata, se dictó sentencia declarándosele incapaz por demencia, por lo que el acto jurídico mencionado, celebrado con posterioridad, es considerado por la ley nulo. **4)** Que en los autos mencionados, por resolución del 11 de mayo de 2007, luego de los trámites de ley, se dispuso la cesación de la incapacidad por el completo restablecimiento de la enfermedad. **5)** Que habiendo recuperado la plena capacidad jurídica, y siendo su

voluntad dar validez y eficacia al negocio celebrado en su integridad, viene por la presente a CONFIRMAR EXPRESAMENTE la compra, y su complemento instrumentado en las escrituras antes relacionadas, solicitando se anote en las mismas este otorgamiento. El autorizante hace constar que tiene a la vista el testimonio judicial expedido en los autos mencionados, de donde resulta que el compareciente ha recuperado su capacidad, procediendo a agregar copia certificada. Leo esta escritura al compareciente, quien firma ante mí, doy fe.

Firma del Sr. Lentini.

Firma y sello del notario autorizante:

VII. COMENTARIO FINAL

El ejemplo de nulidad relativa que acabamos de dejar, ha sido deliberadamente elegido a sabiendas que puede originar asombro, atento a la categorización de acto nulo que le asigna el Código Civil, en contraposición a la anulabilidad del acto celebrado por el incapaz accidental o el demente no declarado en juicio (art. 1045).

Más de un autor vincula el acto nulo, con el insubsanable e inconfirmable. Ello no hace sino corroborar la disparidad de criterios, y la confusión que existe sobre esta tan difícil y apasionante temática de las nulidades. En función de ello, solo resta decir que continuemos andando el camino y enriqueciéndonos en cada paso.