

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

***LA SUBSANACIÓN DE LOS ERRORES DESLIZADOS EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS, EN PRINCIPIO Y SIN PERJUICIO DE OTRAS VÍAS, DEBE HACERSE POR ESCRITURAS RECTIFICATORIAS(\*) (1)***

FRANCISCO FERRARI CERETTI

En la Sección "Práctica Notarial" de los Nros. 820 y 821 del año 1990, se presentan dos valiosas colaboraciones del escribano "Cargat", que merecen felicitación por la forma ingeniosa de encontrar soluciones a los problemas notariales.

En "La donación convertida y edictada", se ocupa del temor reverencial que los escribanos tienen por el art. 3955 Cód. Civil, que contempla la acción de reivindicación que acuerda al heredero legítimo, contra terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación, sujeta a reducción por afectar parte de la legítima del heredero, que no es prescriptible sino desde la muerte del donante.

Se sostiene al respecto que es muy útil la salida de "la donación convertida y edictada".

Es de hacer notar que no todos los casos que se presentan son susceptibles de observación.

A título ilustrativo me permito exponer el siguiente caso:

Durante más de 50 años atendí los asuntos financieros y notariales de la familia Núñez Acosta, descendiente del escribano Justo José Núñez, que labró el Acta del 25 de Mayo de 1810 y del hijo de éste, el historiador Ignacio Núñez.

La misma poseía numerosos bienes en la época que requirieron mis servicios, pero a medida que la Argentina fue descendiendo del 7º lugar que ocupaba en la tabla económica de las naciones, su situación económica se fue convirtiendo en angustiante.

Se vieron forzadas a desprenderse de algunas propiedades y desaparecida la madre, las 4 hijas que la integraban, finalmente resolvieron donar el departamento en el que vivían a los nietos de una antigua cocinera de la familia, a cambio de pasarles una renta vitalicia.

La operación se documentó en dos escrituras separadas.

A medida que fueron falleciendo se tramitaron los respectivos juicios sucesorios en favor de las sobrevivientes.

Cuando se produjo la muerte de la última, los donatarios resolvieron vender el departamento que se les había donado.

El escribano designado para otorgar la escritura traslativa de dominio observó el título porque no se había tramitado el juicio sucesorio demostrativo de que no existían herederos con facultad de reivindicar el inmueble.

El adquirente integra el grupo de mis amigos y me impuso de la observación.

Al contactarme con el colega, le hice notar que la causante me aventajaba en 10 años y yo acababa de cumplir 80, lo que alejaba la posibilidad de que aquella pudiera procrear.

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

Además era muy religiosa y pertenecía a la Archicofradía de San Nicolás. Por consiguiente el título no era observable y podía otorgar la escritura bajo mi responsabilidad, y si tenía algún temor, le ofrecí pasarla en mi protocolo.

Se convenció de mi argumentación y otorgó la escritura.

La presentación del caso no tiene otro propósito que el de señalar que las normas del Código no pueden interpretarse fríamente, sino que debe estudiarse el caso particular antes de formular observaciones.

Además, las Núñez Acosta, por el aprecio que me profesaban, en vida quisieron donarme el cuadro al óleo de su antepasado Ignacio Núñez, por el que sentían gran recuerdo, motivo por el cual decliné la donación, manifestándoles que la aceptaría cuando desapareciera la última, con mucho placer aceptaría el legado.

La intervención que me ocupó la observación de la escritura, permitió que los donatarios cumplieran la voluntad de las donantes.

El cuadro hoy luce en las paredes de mi escribanía y cuando no pertenezca al mundo de los vivos, posiblemente disponga su donación al Colegio.

En cuanto al "Título cuco", tanto la donación mutua que se propicia, como la permuta de las unidades invertidas, son uno de los tantos caminos para solucionar el problema, hoy bastante frecuente.

Sin embargo, pienso que el mejor camino para resolver ese problema es la escritura rectificatoria, en la que con claridad se exponga el error deslizado por el escribano actuante y se adjudique a cada propietario la unidad que entendió adquirir.

Recientemente me ha tocado actuar en varios casos; en uno de ellos se rectificaron las escrituras y pude incluir en el testamento que otorgó la propietaria la unidad que realmente le correspondía.

En otro caso, se había omitido en la venta la parte indivisa de la unidad complementaria, que por consiguiente quedó en el dominio del primitivo titular.

El escribano que había incurrido en la omisión propuso que el primitivo titular conjuntamente concurriera con los vendedores de la unidad funcional a vender la parte omitida.

No acepté ese camino, porque la escritura contendría una falsedad ideológica al no coincidir lo que se manifestara en el acto con la realidad de los hechos y sería pasible de la sanción del art. 293 del Código Penal.

Además, los arts. 993, 994 y 995 Cód. Civil dan fe de la existencia material de los hechos que pasan ante el notario, pero no de su sinceridad (J.A. 1942-III-849; L.L. 67-362; Llerena, 4-30; Segovia, 1, 281, nº 22; Machado, 3, 243 y sigtes.; Salvat, Parte General, p. 807, Nº 1974 y siguientes).

En definitiva, se aceptó mi criterio y rectifiqué, mediante la pertinente escritura rectificatoria, incluyendo la unidad complementaria que se había omitido en el título presentado a la escribanía por el vendedor.

Acto seguido, los vendedores transmitieron la unidad funcional y la parte indivisa de la unidad complementaria, como correspondía.

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

**Endnotes**

**1 (Popup)**

Especial para Revista del Notariado.