

## DETALLES "OCULTOS" DE LA LEY 404 EN LAS ESCRITURAS\*

Por **Carlos Nicolás Gattari**

Parecen menores, no tanto porque lo sean, sino porque son pequeños toques desparramados por la escritura que podrían tener cierta trascendencia. Primero en las inspecciones y, por qué no pensarlo, en los estudios de títulos. Conviene, pues, tratarlos, porque intento adelantar criterios, enfoques o puntos de vista que puedan coadyuvar, con los autorizantes y con las situaciones indicadas, arrimando elementos al intérprete oficial.

Para darle al tema cierto ordenamiento coherente y preciso, que no se limite a seguir la numeración de las normas por estudiar, me permito seguir el esquema escriturario que utilicé en mis protocolos y presento en el volumen 1 de *Práctica Notarial*. Es el siguiente:

- 1) Comparecencia. Intervención.
- 2) Declaraciones de las partes: Exposición y estipulación. Declaraciones complementarias, entre las cuales, los datos personales.
- 3) Legitimaciones notariales. Títulos. Registros. Impuestos. Representaciones.

En la segunda parte habré de verificar ciertas normas generales, a las que agrego situaciones especiales pensando en alguna impugnación que puedan aducir abogados contra los instrumentos si fueren observados por esas infracciones formales. En la tercera, habré de conectar el contexto estudiado con el escorzo disciplinario.

Espero que mi parecer no sea más riguroso que el de las autoridades. Hay

---

\*Especial para *Revista del Notariado*.

que rogarles que siendo, en mi modesta opinión, un contexto relevante del Colegio y del inspector la docencia, se diera cierto tiempo para que el escribano, acosado por el fisco y los problemas, absorbiera estos que, no en vano, llamé detalles “ocultos” y conste que debe de haber más.

Sin que signifique reflexión sobre las circunstancias actuales de falta de trabajo, la peor desde el milenio pasado, creo que los escribanos tienen una valiosa oportunidad. Pueden acudir a charlas y conferencias que ofrece el Colegio, reflexionar sobre el texto de la ley en las vacaciones y leer artículos como éste. Todos debemos tratar la nueva norma, con la intención de aprenderla para luego poder practicarla. Será una modo de cubrir el tiempo libre disminuyendo cierto sabor amargo.

No voy a detenerme en proporcionar argumentos ni a favor ni en contra porque quiero ir directamente al grano sin cargar con doctrina, siendo así que lo buscado es entrar en el texto protocolar de acuerdo con la ley y su reglamento.

## I. Nuevas obligaciones normativas en las escrituras según la ley y reglamento locales

Sigo mi esquema:

a) **Comparecencia. Intervención.** Son tres puntos: juicio de capacidad sobre el compareciente, vigencia del poder por el representante, fe de conocer y datos del firmante a ruego.

1. **Comparecencia:** en ella, “el juicio de capacidad de las personas físicas no requerirá constancia documental” (77d final). No es necesario, pues, afirmar que los comparecientes son “capaces”. Legalmente se presume y el Código no lo exige (1001), menos la habilidad.

2. **Intervención:** “El notario deberá comprobar el alcance de la representación invocada y hacer constar la declaración del representante sobre su vigencia” (78b). Así: Tolomeo comparece en nombre y representación de Alejandro, según poder cuya vigencia afirma. El poder lo relaciona el notario en su legitimación de personería verificando que tiene facultades suficientes.

¿Qué efecto podría tener la declaración? Si se pudiera probar que la representación no está vigente, se podría quizá acusar, además, al representante de afirmación falsa. Hay un problema: ¿se incluye también a los “representantes” necesarios: órganos de sociedades, titulares de patria potestad, ministros, intendentes? Con algunos, ¿basta la notoriedad?

3. **Firmante a ruego:** debería figurar, en su lugar, la comparecencia. Ahora debe darse fe de conocerlo (79c al final). Y conviene hacerle comparecer en ese lugar porque, de lo contrario, va a ocurrir lo mismo que con más de un cónyuge asentidor: puesto al final de la escritura se omite la fe de conocer, caso no infrecuente.

b) **Declaraciones de las partes.** Dos temas, para el firmante a ruego basta con los datos exigidos por el Código Civil; las nupcias y el cónyuge, sólo si tienen trascendencia.

4. **Datos personales.** Siguiendo con el firmante a ruego, el citado 79c dice

que: "El notario expresará nombre y apellido, edad, estado civil y vecindad del firmante a ruego y dará fe de conocerlo". O sea, los datos que exige el Código Civil en su art. 1001; estimo que "edad" significa "mayoría de edad"; no es obligatorio poner nombres y apellidos del cónyuge.

5. **Nupcias y nombre del cónyuge.** El 77a impone consignar el orden de las nupcias y el nombre del cónyuge, cuando los sujetos negociales fueren casados, divorciados o viudos, disposición que el art. 44 del reglamento aclara al decir que sólo será necesario consignar en las escrituras públicas el orden de las nupcias y el nombre del cónyuge de los sujetos negociales, cuando ello resultare relevante por la naturaleza del acto.

¿Tiene alguna relevancia que, en el caso del representante voluntario o necesario –excepto en la patria potestad–, consignemos las nupcias y el nombre de su cónyuge? Y si no, ¿cuándo tiene relevancia ponerlos? Cuando una persona física adquiere un inmueble ganancial o propio, es decir, si hay sociedad conyugal. Así, pues, si comparece un representante de sociedad como presidente o gerente, un apoderado, intendente, ministro, gobernador, etc., no interesa.

Una pregunta que dejo colgando: una persona viuda que compra ¿se encuentra en el mismo caso? ¿Cuál sería la relevancia? En este momento, se me escapa.

c) Legitimaciones notariales. Son cuatro detalles: fidelidad de transcripciones, advertencias y reservas, salvados, vale y no vale, entrelíneas.

6. **Transcripciones:** suelen aparecer en las legitimaciones notariales, v.g.: declaratorias, actuaciones de subastas judiciales con sus autos, partes pertinentes de documentos como actas de sociedades, poderes, partes de certificados registrales, etcétera. Resulta que ahora el art. 77g exige expresar la fidelidad de tales copias.

¿Dónde decirlo? ¿Será necesario copiar y al terminar cada auto de subasta, o de sucesión, o de actas, o de asiento registral, etc., perjurar que la transcripción es fiel? Sería absurdo, tan absurdo como cuando en ciertas escrituras advertimos que el "doy fe" está sembrado por doquier.

Por ello recomiendo que, antes de la lectura, es decir, al concluir con la última de las legitimaciones, el notario formule la certificación con las textuales palabras de la ley, así: Asevero la fidelidad de las transcripciones (entrecomilladas). ¿Cómo indicar cuáles son las transcripciones? Hay un signo gramatical que ayuda: las comillas. En efecto, se ponen al principio y fin de una palabra, frase o texto citado para indicar su literalidad. Eso es el entrecomillado; el notario agrega la fidelidad. Puse entre paréntesis (entrecomilladas) por si alguno duda o no sabe qué significan.

Por supuesto que hay otras formas de decirlo: es copia fiel. Ya no haría falta decir "que tengo a la vista" porque nadie puede certificar la fidelidad de algo si no lo percibe y menos el escribano que actúa de vista y oído (*de visu et auditu*).

7. **Advertencias y reservas.** Cuando apareció la ley algunos leyeron, algo chocados, el art. 77h, que obliga al escribano "a expresar... h) Las advertencias

y reservas que resultaren obligatorias por aplicación de la presente u otras disposiciones legales, y las que el notario, a su juicio, estimare oportunas, respecto del asesoramiento prestado; las prevenciones formuladas sobre el alcance y consecuencias de las estipulaciones y cláusulas que contuviere el documento, y los ulteriores deberes de los interesados”.

La pregunta directa fue: ¿estoy obligado a consignar en la escritura que el título tiene como antecedente una donación a tercero?, ¿pongo que, siendo de valores iguales los inmuebles que querían permutar, les asesoré que cambiaran la figura por donación mutua?, ¿dejo constancia en un rincón apartado del texto de que, a pesar de mi recomendación en contra, las partes insistieron en consignar algo totalmente lícito, aunque inconveniente?

La segunda parte del art. 44 del reglamento responde: El escribano deberá dejar constancia de las prevenciones formuladas sobre el alcance y consecuencia de las estipulaciones y cláusulas que contuviere el documento y los ulteriores deberes de los interesados, cuando considere que ello deba ser hecho en la escritura que autorice o en documento por separado.

Cargat y yo hemos presentado modelos de escrituras en las que al final realizamos, en calidad de escribanos asesores, una “bonificación de título que no se inscribe”; procediendo como lo indica el 1061 del Código Civil, primero indicamos la “lacra” del título, pero sólo para bonificarlo. Y conste que la bonificación, en la mayoría de los casos, no implica ningún acto negocial de las partes, sino sólo discurso jurídico, fundado en leyes y elaboración de normas, evitando a veces el tribunal.

Lo anterior es un modelo de constancias que el escribano consigna en el texto de la escritura. Fuera de la escritura, el escribano puede conservar en carpeta o donde le plazca nota dirigida a él en que las partes, v. g., le piden con insistencia que autorice un acto cuyo antecedente es una donación, porque si bien impugnada en abstracto, no lo sería por carencia de legitimarios.

**8. Salvados. Vale y no vale.** El art. 63 expresa: “Al final del documento y antes de la suscripción, el notario salvará de su puño y letra, reproduciendo cada texto por palabras enteras, lo escrito sobre raspado, las enmiendas, testaduras, interlineados u otras correcciones introducidas en el texto, con expresa indicación de si valen o no”.

En realidad, ahora esta ley lo expresa en forma clara. Hace poco más de un año no se legalizó una copia porque a lo salvado le faltaba el “vale”. Produjo varias molestias debido a las urgencias de la rogante. Se presentó una consulta que fue despachada en el sentido de que no había norma al respecto. Ahora existe ésta y debe cumplirse, a pesar de que el sobre raspado, la enmienda, el interlineado y la testadura, por el solo hecho de hacerse, valen o no valen, según reconocen la doctrina y los diccionarios de prosapia.

**9. Interlineados.** El art. 40 del reglamento dice que el salvado de las correcciones que el notario deba hacer al final del texto de los documentos que autorice, se hará en los renglones indicados en el número marginal de orden y dentro de los márgenes de la hoja. Los interlineados solamente podrán inser-

tarse en el espacio comprendido entre las dos líneas consecutivas de escritura en que se realice.

Lamentablemente, hay mala costumbre por parte de algunos de salvar las omisiones poniendo dos líneas "entrelíneas", entrelíneas, lo cual rompe la idea y el sentido del vocablo. Ahora deberán cuidarse en extremo porque, si se impugna en juicio –y algún caso hay–, puede caer la escritura según el contenido, sustantivo o no, de las dos entrelíneas. El Colegio, en un tiempo, admitió el salvado sobre la primera y debajo de la última línea de la foja. Supongo que hoy no va más, precisamente por estar fuera de las 25 líneas y no ser, por ello, un entrelíneas.

## II. Sobre el documento en general

Estudio en breve. Espacios en blanco, abreviaturas, guarismos, documentos no concluidos, otorgantes que suscriben en distintas horas dentro del día, omisión de datos identificatorios.

10. **Espacios en blanco.** "Todos los documentos deberán ser escritos sin espacios en blanco en su texto". Así comienza el art. 61, directo, simple. Pero hete aquí que alguien puede imaginar: ¿qué pasa en las actas en las que el notario puede practicar las diligencias sin la concurrencia del requirente (83e)? Responde la pregunta e indica el procedimiento el art. 38 del reglamento, que dice:

Art. 38. Al efecto de lo dispuesto en el art. 61 de la ley, no se considerarán espacios en blanco los dejados en las actas de requerimiento, su otorgamiento y autorización y el comienzo de la diligencia y el de las subsiguientes que pudieran formalizarse al pie del documento matriz.

11. **Abreviaturas.** El mismo art. 61 dispone: "No se emplearán abreviaturas ni iniciales, excepto cuando: a) consten en los documentos que se transcriben; b) se trate de constancias de otros documentos, c) sean signos o abreviaturas científica y socialmente admitidos con sentido unívoco". No hay problema con los dos primeros: si estoy transcribiendo, v. g., un asiento registral, la copia debe ser fiel, según hemos visto (6).

El tercero interesa porque introduce novedad, si bien a medias. ¿Qué son abreviaturas científica y socialmente admitidos con sentido unívoco? Son dos modificadores, adverbios de modo, que se las traen. "Socialmente", es decir, el público, los formularios, los escribamos mismos, saben que "DNI" significa Documento Nacional de Identidad; en ámbito de la Ciudad Autónoma todos conocen que "CIPF" es Cédula de Identidad de la Policía Federal; no sé si en San Luis o Córdoba.

También en la jerga específica: tributaria, registral, notarial, judicial, administrativa, etc., es decir, en ámbito jurídico, unívocamente todos sabemos a qué nos referimos cuando hablamos del CUIT, CUIL, ITI, LE, LC y otros más. Es decir, "socialmente" son abreviaturas o siglas aceptadas, incluso a veces figuran en la propia normativa. La cuestión es interpretar qué quiere decir la ley con ese solemne "científicamente".

¿Qué ciencia se exige? ¿Qué especialidad sobre las abreviaturas y las inicia-

les? ¿Será la que estuvo en “la mente del legislador”? ¿Sería un legislador “científico”? Para colmo, el texto de la norma será delicia de los intérpretes gramáticos: científica y socialmente: “y” es una copulativa. ¿Quiere decir que sólo se admite si se dan los dos? ¿Quién nos puede enseñar? El tema es sumamente importante, aunque no lo parezca.

En primer lugar, además de menor esfuerzo, que sólo saben las protocolistas con los miles de *bits* por día en sus dedos y espaldas, se ahorra espacio en el texto; hay menos que corregir; tercero, en caso de salvar, se precisa de mucho menos espacio que, a veces, falta; paso por alto la lectura; es más rápido de visualizar.

12. **Guarismos.** El mismo art. 61, segunda parte, continúa: “No se utilizarán guarismos para expresar el número de documentos matrices, el precio o monto de la operación, las cantidades entregadas en presencia del escribano, condiciones de pago y vencimiento de obligaciones”. El 38 del reglamento completa sobre el impedimento para utilizar guarismos en el número de documentos matrices, manifestando que se trata del encabezamiento de cada escritura autorizada o sin efecto.

13. **Documento no concluido.** Es mucho más complejo. Cuando sea del caso pondré un texto como posible adecuación a la normativa.

Art. 74: “En los documentos que no se concluyeren se procederá del siguiente modo:

a) Si asentado un documento no se firmare, el notario consignará al final tal circunstancia, mediante nota que llevará su firma y sello...”

No pasó... por incomparecencia de las partes... por errores en la redacción.

“...b) Si firmado el documento por uno o más intervinientes no lo fuere por los restantes, el notario hará constar la causa al pie, mediante atestación que llevará su firma. Los que lo hubieren firmado podrán requerir que se asiente la constancia que estimaren pertinente en resguardo de sus derechos...”

Leo esta escritura a las otorgantes, quienes la firman ante mí.

Atropos

Cloto

Láquesis

No pasó porque Euménides, la compradora, se negó a firmar la escritura por inconvenientes que no quiso detallar. Por su negativa se deshizo el contrato de compraventa. Hago constar que las tres vendedoras firmantes devolvieron la totalidad del monto, es decir, \$100.000 (cien mil), a Euménides quien lo recibió en este acto a las 21, y se retiró enfurecida a las 21,30, luego de media hora de discusión. Irrepetible. Son las 21,45.

Sello

Parkas

c) Firmado el documento y antes de la autorización por el notario, podrá dejarse sin efecto solamente con la conformidad de todos los firmantes, siempre que ello se certificare a continuación, o al margen si faltare espacio, en acta complementaria que firmarán aquéllos y el notario

Leo esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

Epimenes

Aristóbulo

No pasó a solicitud de los firmantes, quienes declaran que la redacción del contrato no los convence. Reconocen, sin embargo, que no han declarado al autorizante ciertas circunstancias de peso que forzosamente no han podido ser recogidas en las cláusulas del negocio. Ambos se comprometen a otorgar nueva escritura en el plazo de 72 (setenta y dos) horas ante mí. Con ella pagarán los gastos más un plus en los honorarios de un cincuenta por ciento por su torpeza.

Epimenes

Aristóbulo

Sello

Sócrates

Siguen dos incisos que imponen la continuidad de la numeración cuando el proyecto de escritura sea completo y la repetición, si estuviera incompleto.

14. **Firmas durante el día.** El art. 80 plantea que: "En los casos de pluralidad de otorgantes en los que no hubiere entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, los interesados podrán suscribir la escritura en distintas horas del mismo día de su otorgamiento, dejándose constancia de ello en el protocolo. Este procedimiento podrá utilizarse siempre que no se modifique el texto definitivo al tiempo de la primera firma".

El sistema recomendado desde hace bastante tiempo por ilustres miembros del ex Instituto de Cultura Notarial, obra casi con textuales palabras en el art. 34 del Anteproyecto de ley de los documentos notariales, comentado extensamente por Carlos A. Pelosi. Significa un verdadero adelanto. En efecto, muchos no pueden asistir en unidad de acto a la audiencia notarial por razones de trabajo o por otros plausibles motivos. Para solucionarlo se pensó en aceptar el concepto de la unidad dentro del día, o sea que en las 24 horas los comparecientes otorguen la escritura.

En el plano del *factum*, como diría Núñez Lagos, el sistema no puede utilizarse si hay entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, lo que cae de su peso porque, para que alguien entregue, otro debe recibir y lo que interesa es que ese hecho está sometido a la fe pública ante notario; quiere esto decir que el notario no recibe por cuenta de nadie: es el oficial público.

Además, hay un segundo factor que opera en el plano del hecho y del dicho: luego de redactado el instrumento, leído y firmado por el primero, es lógico que el texto no pueda cambiarse en absoluto. Sería interesante que, siendo 15 los firmantes, se les fueran ocurriendo modificaciones a cada uno. ¡Absurdo! ¿Cómo hacer para evitarlo? Ofrecer el texto de antemano a los quince y, modificado por algunos, informarlo de nuevo.

En el plano del *dictum* es importante la constancia del sistema en el propio protocolo, esto quiere decir que hay que redactar el suceso, quizá, al principio o al final, luego de la comparecencia o bien como último párrafo antes de la lectura, así:

Hago constar que el sistema utilizado para la firma y otorgamiento del presente documento es el que establece el artículo 80 de la ley 404.

No creo que la norma ni “la mente del legislador” hayan querido que se consignara la hora en que firma cada uno en el entorno de esa firma. Sería un lío más. Por otro lado, es menester experiencia para ver qué resultado da. Pero es posible hacerlo con pocas personas.

Reflexionemos ahora: el artículo 80 está en el capítulo II, *Escrituras públicas*, de la sección segunda, *Documentos protocolares*, del título III, *De los documentos notariales*. No está, pues, entre los artículos referidos a las actas, que obran en el capítulo III, misma sección y título. Y pensar que en las actas no se entrega dinero, etc., salvo en el depósito, acto negocial. Y que, en algunas, el notario realiza sólo la diligencia (83, e).

Saquemos consecuencias en las escrituras. Pensemos en las unilaterales comunes:

1) ¿En un poder, un reglamento de copropiedad, hay entrega de dinero, valores o cosas? No.

2) ¿Confirmación, ratificación, cancelación de hipoteca pagada, de usufructo, de bien de familia?

No creo que puede pensarse en actos bilaterales importantísimos en los cuales no hubiera entrega de dinero ni valores porque ya está pagado, o cosas cuya posesión está fuera de la escritura. Me parece que “pluralidad de otorgantes” significa “parte plural”, según Núñez Lagos.

15. **Omisión de datos de identidad.** Art. 81: En la parte libre del último folio de cada escritura, después de la autorización o en los márgenes laterales más anchos de cada folio, mediante nota que autorizará el notario con media firma, se atestará: ...“f) La corrección de errores u omisiones en el texto de los documentos autorizados, siempre que... II. Se tratare de la falta de datos de identidad de los comparecientes en actos entre vivos, excepto aquellos exigidos por las leyes de fondo”.

Si omito el DNI o el CUIT, o la fecha de nacimiento, puedo ponerlos por nota marginal; primero, porque el Código Civil no los exige en el texto de la escritura; segundo, porque puedo tener documentos a la vista de los cuales pueda extraerlos e incluso remitirme a ellos. Pero ¿qué pasa con las nupcias y el nombre del cónyuge? El Código Civil exige el estado civil: casado, soltero, viudo; cuando nada se decía en las antiguas escrituras, la suposición de las nupcias era primera si no decía segundas.

Si, como sostienen la Sala F, C. N. Civ, en el recurso que figura en *RdN* 1996, pág. 195, el Registro de la Propiedad en el mismo recurso, Etchegaray y otros, es posible que yo, notario, ponga las nupcias y los nombres y apellido del cónyuge omitidos en el texto por nota marginal porque la norma civil no los exige. Pero la hipótesis es que yo me responsabilizo por lo que yo puse. Si me equivoco, no puedo reclamar; si fuera falso o distinto, me pueden atacar.

Por ello digo en otro lugar que la única manera que se me ocurre para poner la marginal es utilizando dos recaudos: a) me documento teniendo a la vista partida actual de matrimonio, de la que surge tal hecho y, si hay resolución judicial, la tomo en cuenta; b) además, esa nota marginal es firmada por el

otorgante cuya cónyuge y nupcias omití, junto con mi firma y sello (*Práctica Notarial* 7, 2ª, pág. 139).

En cambio, precisamente porque el Código Civil la exige, no puedo poner por marginal la fe de conocer omitida, siendo así que el mismo Código, en el 1004, dice que si falta, mientras no haya sustitución de persona, me aplican una multa y, a lo sumo, también una medida disciplinaria, es decir que tiene trascendencia sólo contra el escribano.

### III. Escorzo disciplinario

El art. 133, refiriéndose al tema, expresa que “toda irregularidad profesional originará la específica responsabilidad disciplinaria”, mientras que el 134 aclara que se entiende “por irregularidad profesional todo acto u omisión, intencional o culposo, que importe el incumplimiento de las normas legales o reglamentarias, que rigen el ejercicio de la función notarial, así como la violación de las disposiciones dictadas o que se dictaren para la mejor aplicación de aquéllas...”

Éstos se conectan con el 151, que dice: “Las sanciones serán aplicadas según la gravedad de la falta cometida de acuerdo con las siguientes normas: a) El apercibimiento y la multa hasta 2.000 pesos serán aplicados por negligencias profesionales, transgresiones a los deberes de funcionarios de carácter leve, incumplimiento de las leyes o de la reglamentación... b) La suspensión hasta tres meses, inclusive, será aplicada por reiteración de las faltas previstas en el inciso anterior, por irregularidades de relativa gravedad...”

Saque el lector las consecuencias, sobre todo para evitarlas cualquiera sea su contexto.

No quiero alborotar con ello, pero ¿cómo se mide una negligencia, una trasgresión leve, etcétera?

Resumo los temas (primero, ley número 404, segundo, reglamento):

- 1) No es obligatoria la constancia documental del juicio de capacidad (77d final).
- 2) El representante debe declarar la vigencia de su representación (78b).
- 3) Firmante a ruego: identificado con datos del 1001 y dar fe de conocerlo (79c final).
- 4) Poner nombres y apellidos del cónyuge si es relevante, v. g., calidad del bien (77a, 44).
- 5) El notario debe aseverar la fidelidad de las trascripciones (77g, ¿final del texto?).
- 6) Advertencias y reservas: en el texto de la escritura o en documento separado (77h, 44).
- 7) Luego de los salvados debe ponerse “vale”, “no vale”, según fuere (63).
- 8) El interlineado va entre “dos líneas consecutivas” (40, reglamento).
- 9) No es espacio en blanco el que hay, en el acta, entre la rogación y la diligencia (61).
- 10) Pueden utilizarse abreviaturas admitidas unívocamente: CUIT, CUIL, etcétera (61).

- 11) Tres casos de documento no concluido (74):
  - a) No pasó indicando las causas y motivos.
  - b) No pasó porque uno o más no firman, suscribiendo los otros.
  - c) No pasó porque, habiendo firmado todos, desisten. Una sola autorización final.
- 12) Si no hay entrega de dinero, cosas o valores se puede firmar durante el día (80):
  - a) siempre que luego de la primera firma, el texto no se modifique;
  - b) haciéndose constar el sistema, v. g., antes de la lectura.
- 13) Puedo cubrir la omisión, poniendo al margen los datos no exigidos por el Código Civil (81, 1001).
- 14) ¡Cuidado con la responsabilidad disciplinaria! (133/34 y 151).