



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

DICTAMEN NRO. 28/23

ESCRITURA 22, FS. 51 DEL 03/10/2022 PASADA ANTE ESCRIBANA E. DANIELA SALCEDO OVIEDO (ADSC. 935). ENTRADA N° 2461417 DEL 04/10/2023. ESCRITURA 15, FS. 37 DEL 05/09/2023 PASADA ANTE ESCRIBANA E. DANIELA SALCEDO OVIEDO (ADSC. 935). ENTRADA N° 2455046 DEL 22/09/2023.

Mendoza, 04 de diciembre de 2023

SRA.

DIRECTORA:

Soledad Fernández, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de remitir dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

ANTECEDENTES:

Se presenta ante este Registro escritura n° 15, fs. 37 del 05/09/2023 con Entrada N° 2455046 del 22/09/2023; y escritura N° 22, fs. 51 del 03/10/22 con Entrada N° 2461417 del 04/10/2023, ambas pasadas ante la Escribana Daniela Salcedo Oviedo (Adsc. 935); y se solicita la rectificación de la fecha de la escritura N° 22.

La escribana autorizante manifiesta en Acta rectificativa que *“por un error involuntario se consignó de manera errónea la fecha de celebración”* de la escritura N° 22, *“siendo la correcta el día 04/10/2022”*.

CONSTANCIAS REGISTRALES:

La escritura N° 22 de donación del 50% indiviso de la nuda propiedad por título de anticipo de herencia y reserva del derecho real de usufructo sobre el 50% indiviso, fue *“otorgada”* el día 03/10/2022 e inscrita a los Asientos A-



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

3 y B-2 respectivamente de la Matrícula 400000429, con Entrada de fecha 05/10/2022.

CONSIDERACIONES:

La escritura se define como el instrumento público redactado por un Escribano en el protocolo (art. 299 CCCN). Como tal, da fe por sí mismo, es decir hace fe pública.

La fe pública implica robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo (GIMENEZ ARNAU, E. (1976) “*Derecho Notarial*”, Ed. Universidad de Navarra, Pamplona. P. 38). Por ello, el legislador, por imperio de la ley, dota a este instrumento público en particular de una certeza que lo hace prácticamente inatacable.

Ventura refiere que la fe pública es la apreciación práctica del principio de autenticidad, esto es, la presunción de verdad de los hechos y actos contenidos en los instrumentos públicos (VENTURA, G. B. (2016). “*Forma y prueba de los actos jurídicos – Instrumentos públicos e instrumentos privados en el Código Civil y Comercial*”. Academia Nacional de derecho y ciencias sociales de Córdoba. Pág. 30).

El art. 296 CCCN dispone: “*El instrumento público hace plena fe: a) en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal; b) en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario*”.

La eficacia probatoria que establece el artículo que antecede hace a su valor probatorio, es decir, al grado de certeza que poseen las cláusulas del instrumento público.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Puesto que no todas las cláusulas tienen el mismo valor, el art. 296 CCCN es el que determina para las mismas un orden de prioridad, y en el primer inciso se encuentra la fecha.

La importancia de la fecha, como parte esencial de la escritura, radica en la seguridad jurídica que brinda. Mediante la correspondencia entre el número y el tiempo, opera como garantía de correlatividad, continuidad y cronología. Por lo que, “a cada momento de instrumentación le corresponde un lugar en el protocolo, y por eso torna a la fecha como un elemento probatorio fundamental”. (VENTURA, G. B. (2016). “*Forma y prueba de los actos jurídicos – Instrumentos públicos e instrumentos privados en el Código Civil y Comercial*”. Academia Nacional de derecho y ciencias sociales de Córdoba. Pág. 183).

El artículo 305 CCCN, en su parte pertinente reza: “*La escritura debe contener: a) lugar y fecha de su otorgamiento; si cualquiera de las partes lo requiere o el escribano lo considera conveniente, la hora en que se firma el instrumento (...)*”.

Así, mientras que la falta de fecha torna nula a la escritura, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 309 CCCN, un error en la fecha no acarrea tal sanción. Esto conlleva tratar el error en la fecha desde las inexactitudes registrales.

La inexactitud registral es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral (Art. 34 Ley 17.801).

Las inexactitudes registrales pueden ser internas o externas, siendo estas últimas aquellas que se producen por un error en el documento que apareja, a su vez, un yerro en la inscripción.

El art. 35 de la Ley 17.801 dispone: “*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*



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.”

De la norma se derivan dos requisitos: por una parte, que exista un error material, es decir que no afecte la voluntad (en cuyo caso cabría la vía judicial); y por otra que se realice, a través de un documento de igual naturaleza que aquel que contiene el error.

En igual sentido, el art. 137 de la ley 8.236 establece que: *“Cuando la inexactitud provenga de error en el documento, la rectificación será posible siempre que se trate de un **error material**. Se considera error material cuando del propio instrumento o de otros documentos complementarios surge que se trata de un yerro en el que si bien no existe una falsedad ideológica, no se ha logrado la redacción correcta que refleje la realidad extradocumental en el instrumento, o existen inexactitudes en la interpretación del documento.”* Acertadamente, este artículo aporta claridad al caso concreto, y se completa con los requisitos dispuestos en los arts. 138¹ y 139 de la Ley 8.236.

En el mismo orden de ideas, la Suprema Corte de la Provincia sostuvo en su oportunidad que *“aún cuando se señala que la fecha y el lugar insertos en la escritura no se corresponde con los reales, ello no importa que la escritura carezca de designación de tiempo y lugar”*. Por ello, en el proceso en cuestión la Suprema Corte estimó que si bien existió prueba producida en el juicio de que la escritura había sido firmada en otra fecha, esto configuraba un fuerte indicativo de falsedad ideológica mas no era suficiente para declarar nulo el acto escriturario.²

Asimismo, el Máximo Tribunal de la Provincia entendió que no pudo acreditarse que el cambio de la fecha hubiese causado un perjuicio concreto al actor

¹ Art. 138 Ley 8.236: *“En todos los casos, a los fines de la rectificación, deberá acompañarse: a) Documento de la misma naturaleza del que dio origen a la inscripción o resolución judicial que la ordene, en el que deberán consignarse los documentos habilitantes que permitan acreditar la existencia de un error material. b) Documento que dio origen a la inscripción. c) Indicación precisa de la rectificación, modificación o aclaración que se pretende.”*

² En sentencia definitiva de la SCJM recaída en fecha 26/03/2015 en autos CUIJ: 13-02123300-9((012174-11116501) “Cannizzo, Osvaldo José En J° 160972 / 34197 Cannizzo, Osvaldo José C/ Malbeck S.A.C.I.F.I P/ Ordinario P/ Rec.Ext.De Inconstit-Casación”



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

o a un tercero, y que por tanto no había un interés jurídico que ameritase la declaración de nulidad. Es decir, en virtud del principio de trascendencia no es suficiente declarar la nulidad por la nulidad misma.

Para Alberto Bueres, en comentario al derogado art. 1004 del Código Civil, “la falta de fecha puede ser salvada por la calificación de la escritura anterior y la posterior, como así también la fecha incompleta, siempre que los elementos de valor apreciados demuestren ausencia de fraude” ((BUERES, A. J. (director); HIGHTON, E. I. (coordinador). (1999) *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Buenos Aires. Ed. Hammurabi. Tomo 2C. P.117).

En el mismo sentido, Armella, a propósito de la corrección con posterioridad al otorgamiento de la escritura, entiende que ésta debe contar con un soporte documental auténtico. Entiende que éste “puede ser el mismo instrumento público subsanado, las mismas escrituras del protocolo del escribano interviniente, los títulos antecedentes del acto causal, o cualquier otro instrumento con igual entidad que el corregido. (...) Cuando se yerra en el año, respondiendo todas las demás al mismo o en el día, cuando tanto la precedente como la siguiente son de la misma fecha, fácil es advertir que es un simple error material, cotejando las escrituras públicas anteriores y posteriores”. (ARMELLA, C. N. (1994). *EL documento notarial sin compareciente. A propósito de las subsanaciones*. Revista Notarial N° 918. La Plata. Órgano del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. P. 298/299)

La cuestión que se presenta a esta altura, es determinar si esa subsanación puede hacerse por anotación marginal o por acta, y en su caso, con o sin comparencia de partes interesadas. En respuesta a ello, es de aplicación lo dispuesto por el art. 139 de la Ley 8.236, por lo que “*No será necesaria la comparencia de las partes ante notario cuando la rectificación, modificación o aclaración se efectúe con base de soporte documental auténtico y de conformidad a lo dispuesto por el art. 44 de la Ley 3058*”.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Es decir que, si estamos en presencia de un error material, y la subsanación puede hacerse sin comparecencia de parte, también entonces, podrá realizarse por nota marginal en el mismo instrumento, de conformidad a los arts. 25 y 26 de la Ley 3.058.

En el caso a dictaminar, la escribana autorizante puede subsanar el error material referido si, del propio instrumento o de otros elementos del protocolo, surge indubitablemente la fecha correcta, y que no se está frente a una situación de engaño o fraude. Por ejemplo, si la escritura anterior y posterior fueron otorgadas en el mismo día.

Por lo expuesto, esta Asesoría considera, salvo mejor criterio de Dirección, que:

Deberá procederse a la devolución de la escritura N° 15, fs. 37 del 05/09/2023 con Entrada N° 2455046 del 22/09/2023; y de la escritura N° 22, fs. 51 del 03/10/22 con Entrada N° 2461417 del 04/10/2023, ambas pasadas ante la Escribana Daniela Salcedo Oviedo (Adsc. 935), hasta tanto la Autorizante acredite, por acta o por anotación marginal, que del propio instrumento o de otros elementos del protocolo, surge indubitablemente la fecha correcta (Art. 137 Ley 8.236 y 35 de la Ley 17.801).

Queda copia registrada como Dictamen 28 del Tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.