

*XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil*

*La Plata, 28, 29 y 30 de Septiembre de 2017*

Comisión 10: Derecho Notarial.

**Tema: “Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados.”**

Autoridades de la Comisión:

*Disertante Magistral: Cristina N. Armella.*

*Presidentes: José María Orelle, Carlos D’Alessio, María T. Acquarone. / Vicepresidentes: Marcela Tranchini, Eleonora Casabé, Adriana Abella. / Coordinadores: Sabina Podrez Yañiz, Zulma Dodda. / Secretarios: Ángel F. Cerávolo, Sebastián Justo Cosola, Marcelo Urbaneja. / Relator: Elba Frontini. / Auxiliares: Karina Andriola.*

Ponentes:

- **David Rodolfo L. Borghi** (Abogado - Escribano Titular del Registro de Contratos Públicos N° 101 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe).
- **María Verónica García** (Abogada - Escribana Titular del Registro de Contratos Públicos N° 332 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe).
- **Silvia Maela Massiccioni** (Profesora Adjunta de Derecho Civil IV (Derechos Reales) y de Talleres Optativos: Práctica Notarial - Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario / Profesora Adjunta de Derecho Privado Notarial - Carrera de Notariado de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la Pontificia Universidad Católica Argentina / Abogada - Escribana Titular del Registro de Contratos Públicos N° 858 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe).

Tema de la Ponencia:

**“Consideraciones acerca del artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación.”**

Sumario: 1.- Introducción. 2.- Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación. 3.- Análisis de la norma. 4.- Conclusiones. 5.- Bibliografía.

## **“Consideraciones acerca del artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación.”**

### **1.- Introducción.**

El Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por Ley nacional N° 26.994, vigente desde el día 1° de Agosto del año 2015 por Ley nacional N° 27.077, prevé la regulación de los instrumentos públicos y privados en el *Libro Primero “Parte General”, Título 4 “Hechos y actos jurídicos”, Capítulo 5*. Dicho capítulo destinado específicamente a los “*Actos jurídicos*” está dividido en 7 Secciones, referidas respectivamente a su objeto (*Sección 1: Arts. 279 y 280*), causa (*Sección 2: Arts. 281 a 283*), forma y prueba (*Sección 3: Arts. 284 a 288*), instrumentos públicos (*Sección 4: Arts. 289 a 298*), escritura pública y acta (*Sección 5: Arts. 299 a 312*), instrumentos privados y particulares (*Sección 6: Arts. 313 a 319*) y contabilidad y estados contables (*Sección 7: Arts. 320 a 331*).

La nueva regulación incorpora gran parte de la elaboración doctrinaria y jurisprudencial existente durante la vigencia del Código Civil Argentino y presenta también algunas innovaciones normativas que nos invitan a reflexionar sobre su sentido y alcance. Nos proponemos compartir aquí algunos interrogantes sobre la disposición contenida en el artículo 303 referido a los espacios en blanco, abreviaturas y números en la redacción de las escrituras públicas y ofrecemos posición acerca de su interpretación, en especial respecto del uso de números en el texto escriturario.

### **2.- Artículo 303 del del Código Civil y Comercial de la Nación.**

El Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación establece requisitos formales para la confección del texto escriturario que, si bien estaban contemplados en distintas leyes provinciales, no surgían del Código Civil Argentino: “la prohibición de dejar espacios en blanco, la prohibición de utilizar abreviaturas, y limita la posibilidad de expresar cantidades en guarismos.”<sup>1</sup>

Dispone el referido precepto:

*“Abreviaturas y números. No se deben dejar espacios en blanco, ni utilizar abreviaturas, o iniciales, excepto que estas dos últimas consten en los documentos que se transcriben, se trate de constancias de otros documentos agregados o sean signos o abreviaturas científicas o socialmente admitidas con sentido unívoco. Pueden usarse*

---

<sup>1</sup> D’ALESSIO, Carlos Marcelo, en su comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo II (Dirección: Ricardo Luis Lorenzetti – Coordinadores: Miguel Federico De Lorenzo - Pablo Lorenzetti), 1ra. Edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, páginas 178 y 179.

*números, excepto para las cantidades que se entregan en presencia del escribano y otras cantidades o datos que corresponden a elementos esenciales del acto jurídico.”*

A continuación analizaremos la norma en consonancia con las previsiones contenidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial de la provincia de Santa Fe N° 10.160 para las escrituras públicas, invitando a hacer lo propio con las respectivas leyes provinciales.

### **3.- Análisis de la norma.**

El precepto cuenta con dos partes en las que consagra principios o reglas generales y sus excepciones; todo ello, pareciera, fundado en la necesidad de evitar adulteraciones o falsificaciones materiales de los instrumentos públicos.

La primera parte establece:

- 1) que **“no se deben dejar espacios en blanco”**, sin admitir excepción alguna.

La imposición, es a nuestro entender, suficientemente clara. En consecuencia, aquellos formatos que contengan títulos separativos de las distintas partes del texto escriturario seguidos de espacios en blanco hasta la próxima línea o renglón deberán cerrarse (con puntos, rayas o barras ininterrumpidas) hasta completar el renglón.

La Ley Orgánica del Poder Judicial de la provincia de Santa Fe N° 10.160 no prevé dicha exigencia refiriéndose en cuanto a espacios en blanco, a aquellos existentes luego de la autorización de la escritura, disponiendo el Artículo 339: “En la confección y redacción de las escrituras matrices, los escribanos se ajustarán a las siguientes normas:... 4). El escribano deberá anular los espacios en blanco con un cierre tipo contable, poniendo su firma y sello al pie;...”

2) **“ni utilizar abreviaturas, o iniciales”**, salvo para el caso de las tres excepciones que autoriza:

- 1) cuando las abreviaturas o iniciales consten en los documentos que se transcriben, a efectos de respetar la fidelidad de la transcripción literal,
- 2) cuando éstas consten en documentos agregados al protocolo,
- 3) cuando se trate de signos o abreviaturas científicas o socialmente admitidas con sentido unívoco. Es decir, respecto de las cuales no exista distinta interpretación o significado, como por ejemplo, entendemos: D.N.I. (Documento Nacional de Identidad), N° (número), C.U.I.L. (Clave Única de Identificación Laboral),

C.U.I.T. (Clave Única de identificación Tributaria), A.F.I.P. (Administración Federal de Ingresos Públicos), U.I.F. (Unidad de Información Financiera), entre otras.

La segunda parte de la norma admite la posibilidad de usar números en el texto escriturario. Así, los números pueden consignarse como tales o en letras (por ejemplo número de documento de identidad, fecha de nacimiento, numeración domiciliaria, números de claves de identificación laboral o tributaria, números de leyes, ordenanzas, resoluciones, siendo la ejemplificación precedente simplemente enunciativa).

No obstante impone, como excepción, que deben escribirse en letras:

- 1) **“las cantidades que se entregan en presencia del escribano”** tal como lo prescribía el Artículo 1001 del Código Civil derogado, exigencia sobre la que no cabe duda debido a la precisión con la que está formulada; y
- 2) **“otras cantidades o datos que corresponden a elementos esenciales del acto jurídico”**, sin especificar cuáles son esos datos, los que en consecuencia quedan sujetos a interpretación.

Habría que determinar en cada caso cuáles son los elementos esenciales del acto jurídico, Así, por ejemplo en materia de compraventa de inmuebles, el precio y la cosa. Como se expresó, el precio, al menos la parte de éste que se entrega en presencia del escribano, debe escribirse en letras. En el mismo sentido, pareciera, las condiciones de pago: número de cuotas y tasa de interés si existieren.

El interrogante se presenta respecto de la descripción de la “cosa”, ¿deben consignarse en letras todos sus datos? El mismo interrogante se plantea para cualquier acto que tenga por objeto la constitución, transferencia, modificación, extinción o cualquier otra mutación de derechos reales sobre inmuebles.

Nuestra opinión es que deben consignarse en letras solamente los datos individualizantes o identificatorios de la “cosa”. Es decir tratándose de un inmueble de “dominio común” sería suficiente expresar en letras sólo el número individualizante del lote, manzana y plano. Si se tratara de un inmueble afectado a “propiedad horizontal”, bastaría con el número de unidad funcional, parcelas o polígonos y plano.

Entendemos que consignando dichos datos en letras queda cumplida la excepción, no siendo necesario escribir en letras también las medidas lineales, superficies y valor

proporcional de los inmuebles, conforme corresponda, los que podrán consignarse en números o letras a elección del escribano autorizante. En el caso de nuestra provincia de Santa Fe, el Artículo 341<sup>2</sup> inciso 3 de la citada Ley Orgánica del Poder Judicial, al referir a los datos de determinación del inmueble no aclara que su expresión deba ser en letras, como sí lo hace el inciso 1 del mismo artículo respecto del número de escritura.

Y defendemos lo expuesto considerando que si la descripción del inmueble se efectúa conforme a plano inscripto en la oficina de catastro provincial, en el cual constan las medidas lineales y superficie para inmuebles de dominio común y superficies de propiedad exclusiva, común y valor proporcional para inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, contando además con certificado catastral que así lo acredita, quedaría suficientemente garantizada la certeza de los datos consignados.

Entendemos que la propuesta sugerida no encuadra en ninguno de los supuestos del Artículo 309 del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>3</sup> (nulidad de las escrituras públicas e inobservancia de formalidades que no anulan las escrituras).

En tal sentido, coincidimos con el Escribano José M. Orelle quien expresa: “En cuanto a la validez del acto, en el caso de espacios en blanco, o empleo de números no admitidos, la eventual nulidad se generaría por una acción posterior (intercalación, agregados, adulteraciones por enmiendas).”<sup>4</sup>

Fundamentamos nuestra posición, además, en que la moderna teoría sobre las formas tiende a la comprensión del acto y justamente pareciera que esta idea ha sido receptada en el nuevo Código, sobre todo en materia de contratos por adhesión y consumo. En consecuencia, mal puede contribuir a ello la expresión en letras de todas las cifras que deban tener que

---

<sup>2</sup> ARTÍCULO 341 (L.O.P.J. N° 10.160 - provincia de Santa Fe): “Además de los requisitos exigidos por las leyes de fondo, la escritura expresará:

1. El número que le correspondiere, escrito en letras, en orden sucesivo, comenzando cada año con el número uno;
2. La edad, la nacionalidad, el estado civil, el nombre del cónyuge en su caso, y en qué nupcias, el apellido materno o el nombre de los padres o el número de enrolamiento y el domicilio real en mira de una mejor individualización de los otorgantes, según se indicare. Al expresar el nombre se indicará completo, y no por iniciales, o, además por iniciales o en forma incompleta con ortografía similar usada por los otorgantes en el título, constándole al escribano la verdadera identidad de la persona;
3. Si se tratare de derechos reales sobre inmuebles, la ubicación, dimensiones perimetrales y linderos con alusión al plano respectivo y cómo les correspondió a sus titulares y la última toma de razón en el Registro General; además, desde la fecha que determinen las reglamentaciones catastrales, la nomenclatura respectiva;
4. Si los otorgantes fueren analfabetos o se hallaren impedidos de firmar, impresión digital, preferente del pulgar derecho, en el lugar destinado a las firmas, sin perjuicio de las firmas a ruego establecido por el Código Civil. Existiendo impedimento absoluto de insertar la impresión digital, el escribano lo hará constar en el cuerpo de la escritura. El escribano no incurrirá en responsabilidad por las declaraciones de los otorgantes en virtud de lo dispuesto en el inciso 2.”

<sup>3</sup> ARTÍCULO 309 C.C.C.: “Nulidad. Son nulas las escrituras que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados.”

<sup>4</sup> ORELLE, José M., en su comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo II (Dirección General: Jorge H. Alterini – Dirección del Tomo: José W. Tobías – Coordinador: Ignacio E. Alterini), 2da. Edición actualizada y aumentada, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2016, página 546. Agrega el Escribano Orelle en la referida página: “En el caso de abreviaturas, la invalidez podría generarse si el grado de confusión o equivocidad del texto fuera de tal magnitud, que tomara totalmente impreciso el texto.”

citarse. Nuestra experiencia profesional nos dice que consignar en letras los guarismos torna dificultosa la lectura y comprensión de los contratos y contribuye a que se cometan errores.

También, teniendo en cuenta que la finalidad de la norma pareciera ser evitar la comisión de fraudes, nos parece oportuno recordar que en el sistema notarial de tipo latino, que impone regulaciones tan cuidadosas al escribano, en especial el deber de custodia de los protocolos, se hace sumamente dificultoso (salvo que se cuente con la complicidad del notario) cometer fraude adulterando cifras. Al respecto la Ley Orgánica del Poder Judicial de nuestra provincia consagra el deber de custodia y conservación de los protocolos en el Artículo 335<sup>5</sup>.

En virtud de lo expuesto creemos que la pretensión de expresar en letras los números lleva más desventajas que ventajas y nos transporta a muchos años atrás, a la época en la que el Escribano Mario Antonio Zinny publicó su inolvidable trabajo “Crítica a un instrumento público” cuyo contenido y recomendaciones cobran plena vigencia para la interpretación del tema que nos ocupa<sup>6</sup>.

Por lo demás, desde la óptica registral el Artículo 12 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria N° 17.801<sup>7</sup> al detallar los datos que debe contener el asiento de matriculación no establece ninguna exigencia en cuanto a si deben consignarse en números o letras. Dicho artículo no ha sido modificado por el nuevo Código.

Finalmente, nos parece apropiado agregar que conforme lo exige el Artículo 341 inciso 1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de nuestra provincia de Santa Fe<sup>8</sup>, ya citado, el número de escritura debe consignarse en letras.

---

<sup>5</sup> ARTÍCULO 335 (L.O.P.J. N° 10.160 - provincia de Santa Fe): “Los escribanos titulares del registro son responsables de la integridad y conservación de los protocolos bajo su custodia, salvo caso de fuerza mayor no imputable a negligencia o imprevisión.”

<sup>6</sup> Ver ZINNY, Mario Antonio, “Crítica a un instrumento público.”, Santa Fe, Cuadernos del Colegio Mayor Universitario, 1961.

<sup>7</sup> ARTÍCULO 12 (Ley Nacional N° 17.801 Sanción y promulgación: Buenos Aries, 28 de Junio de 1968 - Boletín Oficial del 10 de Julio de 1968 - Modificada por Ley N° 20.089/1973, Ley 25.345/2000, Ley 26.387/2008, Ley 26.994 (1/8/2015- Vigencia: 1° de Agosto de 2015 art. 1° de la Ley N° 27.077): “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.”

<sup>8</sup> Transcripto en nota 2.

#### **4.- Conclusiones.**

\* El artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación establece requisitos formales para la confección del texto escriturario fundado en la necesidad de evitar adulteraciones o falsificaciones materiales de los instrumentos públicos.

\* La primera parte de la norma establece la prohibición de dejar espacios en blanco sin admitir excepción alguna. Establece asimismo la prohibición de utilizar abreviaturas, o iniciales, salvo para el caso de las tres excepciones que autoriza, a saber: 1) cuando las abreviaturas o iniciales consten en los documentos que se transcriben, a efectos de respetar la fidelidad de la transcripción literal, 2) cuando éstas consten en documentos agregados al protocolo, 3) cuando se trate de signos o abreviaturas científicas o socialmente admitidas con sentido unívoco.

\* La segunda parte de la norma prevé la posibilidad de usar números en el texto escriturario. Así, los números pueden consignarse como tales o en letras. No obstante impone, como excepción, que deben escribirse en letras “las cantidades que se entregan en presencia del escribano y otras cantidades o datos que corresponden a elementos esenciales del acto jurídico”, sin especificar cuáles son esos datos, los que en consecuencia quedan sujetos a interpretación. El escribano autorizante habrá de determinar en cada caso cuáles son los elementos esenciales del acto jurídico. Así, por ejemplo en materia de compraventa de inmuebles, el precio y la cosa.

\* Con respecto a las cantidades que se entreguen en presencia del escribano, entendemos que el precio, al menos la parte de éste que se entrega en su presencia debe escribirse en letras.

\* Con referencia a la “cosa” entendemos que deben consignarse en letras solamente los datos individualizantes o identificatorios de la misma: número de lote y manzana o unidad funcional y parcelas o polígonos según corresponda y de plano en ambos casos. Creemos que consignando dichos datos en letras queda cumplida la excepción prevista en el artículo y no es necesario hacerlo con respecto a los demás datos descriptivos que surjan del plano respectivo, los que podrán consignarse en números o letras a criterio del escribano autorizante.

**Esc. David Rodolfo L. Borghi, María Verónica García y Silvia Maela Massiccioni**

**Rosario, Septiembre de 2017.**

## **5.- Bibliografía.**

\* ARMELLA, Cristina Noemí, comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado”, Tomo I (Coordinador: Eduardo Gabriel Clusellas), 1ra. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Astrea, 2015.

\* COSOLA, Sebastián Justo, comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo I (Dirección: Julio César Rivera y Graciela Medina - Coordinador: Mariano Esper – Directores de área: Cristina Noemí Armella y otros), 1ra. Edición, 2da. reimpresión, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015.

\* D´ALESSIO, Carlos Marcelo, comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo II (Dirección: Ricardo Luis Lorenzetti – Coordinadores: Miguel Federico De Lorenzo y Pablo Lorenzetti), 1ra. Edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

\* ORELLE, José María, comentario al Artículo 303 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo II (Dirección General: Jorge Horacio Alterini – Dirección del Tomo: José W. Tobías – Coordinador: Ignacio E. Alterini), 2da. Edición actualizada y aumentada, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2016.

\* ZINNY, Mario Antonio, “Crítica a un instrumento público”, Santa Fe, Cuadernos del Colegio Mayor Universitario, 1961.