

Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 27.6.2017, expediente 1407/2017.

ERROR. ESCRITURA PÚBLICA. COMPRAVENTA. FECHA.
DOCUMENTO PÚBLICO. CERTIFICADO NOTARIAL

Resumen

Debidamente comprobado que se trata de un error en la fecha que luce, la escritura no es atacable por nulidad.

La subsanación del error es posible mediante una escritura de accertamiento.

También es admisible para sanear la titulación un certificado notarial en que el escribano, bajo su fe y responsabilidad, acredite que en la escritura se padeció error al consignar el año en su fecha y relacione todos los elementos probatorios del error padecido.

Informe: Notarial

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. Según escritura del 25.1.1995, el Sr. AGQ (actualmente fallecido) enajenó por título compraventa y modo tradición la nuda propiedad de un bien de su propiedad, padrón ...1, a los hermanos GGA y LGA. La primera copia se inscribió en el Registro el 6.2.1996.

2. Visto el protocolo de la Esc. CLM, en 2016 los hermanos GGA y LGA, través de su apoderado RI, se percataron de que la mencionada escritura fechada en 1995 había sido extendida en el protocolo de 1996 y se encontraba a continuación de otra de 1996, ligada con esta, por lo que dedujeron que había habido un error de la Esc. CLM al establecer la fecha del documento y que donde decía 1995 debió decir 1996. Ello se deduce asimismo de la nota marginal, de la que surge que la primera copia fue expedida en 1996, y la nota de inutilización de papel notarial sobrante, también de 1996.

3. Hecha la consulta en la Suprema Corte de Justicia, se manifestó que dicho error se subsanaba con un certificado notarial aclaratorio, el que fue realizado por el Esc. JGZG.

El presente bien se encuentra a la venta (mediante préstamo bancario) y se ha firmado boleto de reserva.

CONSULTA

Se consulta respecto a la validez y suficiencia de la solución adoptada.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

De conformidad con la Ley Orgánica Notarial, artículo 32, es requisito de validez de la escritura pública la firma de los otorgantes y los testigos, en su caso. El texto no hace mención a la fecha de las escrituras públicas. El Reglamento Notarial establece que la escritura pública debe contener la fecha de su extensión y autorización.

La escribana autorizante, en su momento, puso la fecha cometiendo error en cuanto al año, lo cual no puede afectar la validez del documento. Para subsanar el error, la consultante entiende que es suficiente con el certificado que se adjuntó a la primera copia.

Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

CALIFICACIÓN DE LA DISCORDANCIA ENTRE EL HECHO Y SU REPRESENTACIÓN

La escritura extendida en el protocolo del escribano es un documento público dotado de autenticidad, y por tanto acredita su autoría, su veracidad y su exactitud. El Código Civil le confiere, además, expresamente, efecto probatorio *erga omnes* de su fecha. Si alguna de estas notas no se corresponde con la realidad, es necesario determinar sus causas y efectos.

El hecho en sí de la discordancia entre el hecho y su representación documental, en una primera aproximación, podría calificarse como falsedad ideológica, circunstancia dada la cual el documento pierde su calidad de auténtico. No obstante, la configuración de la falsedad requiere del agente conciencia y voluntad de consignar lo que no es verdad con alguna finalidad ilícita o espuria. En cambio, si no existe voluntad de engañar, se debe concluir que se trata de un error. *En el error no hay engaño del notario; solo es equivocación y por lo tanto no hay falsedad.*

Para distinguir las dos situaciones, y acudiendo a los conceptos de *verdad material* y *verdad formal*, GRASSO y VITALE⁹² proponen demostrar la verdad de los hechos mediante la sana crítica. Esto significa la realización científica con base en la experiencia y en el método inductivo de razona-

92 GRASSO, María Elena, y VITALE, Angélica, *Valor probatorio del documento notarial fuera del proceso*, Santa Fe: Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, 1991, 22.^a Jornada Notarial Argentina.

miento, y se ha definido como el conjunto de preceptos o reglas para juzgar la verdad de las cosas, libre de error o de vicio, también llamada *regla del correcto entendimiento humano*.

Siguiendo este método de razonamiento, en el caso consultado resulta evidente que se ha padecido error al consignar el año de autorización de la escritura, por lo que debe descartarse la hipótesis de falsedad ideológica por motivos de imposibilidad legal, material y lógica.

De acuerdo al decreto-ley 1421 (Ley Orgánica Notarial):

Art. 28. Llámase protocolo al Registro en que los Escribanos y demás funcionarios autorizados para ello asienten por el orden de sus respectivas fechas, todas las escrituras públicas que pasan ante ellos.

Es un registro de formación anual, en cuadernillos habilitados y rubricados por la Suprema Corte de Justicia en Montevideo (Inspección General de Registros Notariales) o los Juzgados Letrados de Primera Instancia en materia civil en otros departamentos.

En este sentido, el Reglamento Notarial establece:

Art. 66. El Director de la Inspección General de Registros Notariales y demás funcionarios legalmente autorizados de la Suprema Corte de Justicia y los Escribanos Actuarios o Adjuntos de los Juzgados Letrados de Primera Instancia del Interior de la República, establecerán en la primera hoja de cada cuaderno de Protocolo habilitado, por sello fechador simple, el día, mes y año en que se efectúa la habilitación, así como el sello con el nombre de la oficina o Juzgado que habilitó.

Todas las hojas de cada cuaderno serán rubricadas por el funcionario interviniente.

En consecuencia, la escritura, aunque indique otro año, solamente pudo haber sido extendida en 1996, que corresponde al protocolo en el que se incluye. Es materialmente imposible que en el protocolo de 1996 se haya extendido una escritura de 1995. Existen además una serie de documentos públicos (fechas de las escrituras anterior y posterior, fecha de rúbrica del protocolo, fecha de la nota de inutilización del sellado sobrante, pago de impuestos, inscripción registral) e indicios coadyuvantes suficientes para arribar a una prueba en tal sentido.⁹³

Por otra parte, en cuanto al día y el mes, no existen elementos para determinar que hayan sido también motivo de error, por lo que deben considerarse correctos, y su exactitud se podrá corroborar, además, cotejando la referencia incluida en la escritura siguiente del mismo protocolo.

93 Sin perjuicio de ello, recordamos que, según el artículo 138 del Código General del Proceso:

«No requieren ser probados:

- »1) Los hechos notorios, salvo si constituyen el fundamento de la pretensión y no son admitidos por las partes;
- »2) Los hechos evidentes».

EFFECTOS DEL ERROR EN LA FECHA DEL DOCUMENTO PÚBLICO

Constatado que se ha padecido error en el documento público, es necesario determinar sus efectos. Si se tratara de omisión, sería justificable aducir que, si el principal efecto del documento público es la fecha cierta, el documento pretendidamente público que no contiene fecha no puede nacer a la vida como tal. Pero específicamente en cuanto al error en la fecha, esta comisión entiende que las conclusiones deben ser diferentes.

En primer lugar, nuestro derecho no contiene normas expresas que invaliden el documento público que contiene un error, salvo que se trate de alguna de las hipótesis a que se refiere el Código Civil en los artículos 1269 y siguientes, relativos a los errores del consentimiento, los de derecho, aritméticos, sobre la especie de contrato, la identidad de la cosa, la calidad del objeto o el motivo para contratar, en cuyos casos se prevén diferentes efectos de validez, invalidez o nulidad. Tampoco puede considerarse que la situación esté comprendida en las causales genéricas de nulidad previstas por el artículo 1261 del Código Civil, y es necesario recordar el principio de que no hay nulidad sin ley que la establezca.

En la bibliografía consultada no encontramos antecedentes nacionales, pero el tema fue objeto de una de las ponencias presentadas a la 13.^a Jornada del Notariado Novel del Cono Sur por dos colegas argentinas,⁹⁴ quienes se remitieron a los artículos 1001 y 1004 del Código Civil argentino. Transcribimos sus conclusiones por entender que sus principios y fundamentos son aplicables a la situación objeto de esta consulta.

Del art. 1001 surge como requisito formal a consignar en la escritura que se designe el lugar, día, mes y año en que fuesen firmadas. Por otra parte, el 1004 establece la nulidad de tales escrituras cuando no se consigne el tiempo en que fuesen hechas [...].

Del juego de estos dos artículos entendemos que si bien la falta de mención del día, mes y año en que fuesen firmadas puede traer aparejada una sanción disciplinaria para el escribano, ello no en todos los casos conllevaría la nulidad del instrumento si el «tiempo» en que fuese firmado pudiese ser determinado de otra manera [...].

En todos aquellos supuestos en que del análisis de elementos objetivos pueda concluirse con un alto grado de certeza cuál fue la fecha en que se hizo la escritura, no estamos frente a un supuesto de nulidad instrumental, sino simplemente de un error que podrá traer aparejado alguna sanción de tipo disciplinaria para el autorizante [...].

A continuación las autoras citan jurisprudencia y un dictamen de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, relativos al artículo 1005 del Código Civil citado, que prevé la nulidad en los casos en que existe transposición del lugar y alteración

94 LARRAUDE, Cecilia María, y PERONI, Pamela, «Vicisitudes en relación a la fecha en la escritura pública», 13.^a Jornada del Notariado Novel del Cono Sur, 22.^a Jornada Nacional del Notariado Novel Argentino, Salta, 2011.

del orden de las escrituras, de tal manera que aparece como evidente la posibilidad de que ellas no hayan sido otorgadas en la fecha que indican:

En el caso subjudice se trata de un simple error en la enunciación del año, pues el informe ordenado por este tribunal para mejor proveer, acredita que tanto por su numeración como por el día y el mes, la escritura está en el lugar que le corresponde. Errores de esta clase caben dentro de lo humano, por más cuidado que se ponga, y creo que en presencia de ellos sería excesivo e injusto aplicar una sanción que la ley ha establecido para impedir fraudes.

El fundamento de la disposición legal (art. 1005) consiste en que el legislador ha querido sancionar de nulidad la adulteración material del protocolo del escribano ante quien pasara dicha escritura; puesto que se declara nula la escritura que no se halle en la página que corresponde a su fecha, pero no a las que estando debidamente colocadas adolecen de un error en las fechas... Lo que la ley ha deseado evitar son fraudes; pero cuando es evidente que se trata de un simple error y no de un deseo de falsear los hechos, la escritura no sería nula.

SUBSANACIÓN DEL ERROR EN EL DOCUMENTO PÚBLICO

Finalmente, cabe responder a la cuestión de cómo proceder a la subsanación del error. En nuestro derecho se han previsto algunas formas de subsanación de errores u omisiones en los documentos públicos, especialmente a los efectos registrales, distinguiendo aquellos que requieren consentimiento de parte, que solamente pueden ser modificados por declaración de los otorgantes, de otros datos que pueden ser objeto de certificación por el escribano actuante.⁹⁵

En general, en los casos de error en las escrituras públicas, el Instituto de Investigación y Técnicas Notariales ha dictaminado que las divergencias se logran eliminar mediante un negocio de fijación o accertamiento, en instrumento público y con efectos declarativos, en que las partes efectúan las rectificaciones pertinentes.

En caso de no ser viable tal otorgamiento, es admisible extender un certificado notarial indicando todos los elementos indiciarios y probatorios de la verdadera fecha de la escritura. En los certificados notariales el escribano, bajo su fe y responsabilidad, y de acuerdo con los artículos 248 y 249 del Reglamento Notarial, acredita «la existencia de situaciones jurídicas, actos o hechos, conocidos ciertamente por el autorizante, o que le justifican mediante documentos públicos o privados que le exhiban o compulse». A tales efectos deber hacer una relación clara y precisa de: «a) el acto o hecho objeto del certificado; b) el documento público o privado del cual resulta el acto o hecho certificado, lugar y fecha, naturaleza y caracteres; c) la exhibición de dichos documentos o la compulsión personal, indicando, en este caso, el Registro o lugar donde los ha examinado».

95 Ley 16.781 de Registros Públicos, artículo 90.

La consulta adjunta un certificado notarial que expresa:

Tuve a la vista Protocolo correspondiente al año 1996 (archivo sección..., estante...) de la Esc. ... de donde surge que la escritura número ... de ... del inmueble ..., extendida de fojas ... a fojas ..., tiene como fecha 25.1.1995. Esta escritura sigue inmediatamente a la número ... extendida en la misma fecha del folio 5 al folio 6.

El tenor del certificado notarial referido, a juicio de esta comisión, no alcanza la finalidad que se desea, que es la subsanación del error. A tales efectos el objeto del certificado (Reglamento Notarial, artículo 249, inciso *a*) debe ser acreditar el hecho de que *la escritura padece error al establecer el año, y cuál es la fecha verdadera*. El certificado que se adjunta constata que en el protocolo de 1996 existe una escritura con fecha 1995, lo que en todo caso es un documento del cual resulta el hecho a certificar, o sea, la prueba de lo que se certifica (Reglamento Notarial, artículo 249, inciso *b*). Al respecto, el certificado resulta también insuficiente, ya que alude solamente a uno de varios elementos probatorios con que se cuenta para determinar el error.

CONCLUSIONES

Debidamente comprobado que se trata de un error en la fecha que luce, la escritura no es atacable por nulidad.

La subsanación del error es posible mediante una escritura de acertamiento.

También es admisible subsanar la titulación mediante un certificado notarial en que el escribano, bajo su fe y responsabilidad, acredita que en la escritura se padeció error al consignar el año en su fecha, relacionando todos los elementos probatorios del error padecido.

Escs. Carlos del Campo García
y Susana Chao Peña
Redactores

Aprobado el precedente informe por la Comisión de Derecho Notarial con la conformidad de sus integrantes Escs. Gabriela Bouvier, Carlos del Campo, Valeria Porta, Vicente Ubbriaco, Luis Alfredo de Souza y Susana Chao.

Esc. Susana Chao Peña
Coordinadora alterna

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 8.8.2017, expediente 1444/2017.