

PROTOCOLIZACIÓN. PODER OTORGADO EN EL EXTRANJERO

Resumen

La forma en la que se protocolizó un poder proveniente del extranjero contraviene lo establecido por el artículo 95 del Reglamento Notarial, pero en tanto estén los documentos material y jurídicamente agregados al registro de protocolizaciones, no puede negarse que la actuación está completa y los documentos han de tenerse por incorporados.

Informe: Notarial

Consulta

La consultante recibió documentación relativa a un inmueble para el correspondiente estudio de títulos. Entre los documentos se incluyó un poder proveniente del extranjero que la consultante observa por la forma en que se protocolizó.

I. RELACIÓN DE HECHOS

Según surge de la documentación agregada por la consultante, el 17.6.2019, en Montevideo, se otorgó escritura de compraventa de las dos terceras partes indivisas de un inmueble de Montevideo, en cumplimiento de dos promesas de compraventa, cada una por una tercera parte indivisa del padrón. En dicha escritura, autorizada por la Esc. NTLC y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo, comparecen por la parte vendedora GBBF y FMGF (esta última, en calidad de apoderada y en nombre y representación de SVAB).

En las constancias, la autorizante relaciona el documento que habilita a FMGF a actuar; señala que se trata de un poder general de administración, disposición y afectación otorgado por SVAB en la ciudad de Montreal, Canadá, el 13.3.2018, ante el notario de dicha provincia, debidamente legalizado y traducido. Del referido poder luce agregada por la consultante una copia simple de un testimonio por exhibición (expedido el 2.7.2018 por la Esc. ACOB) del primer testimonio de protocolización expedido por la misma escribana, en igual fecha, en ocho hojas de papel notarial de actuación, según surge de la refrendata.

Llama la atención de la consultante el orden en que se agregaron los documentos en la citada protocolización: primero, un «acta de solicitud de incorporación de documento y protocolización» y, a continuación, en la misma hoja, la refrendata correspondiente a la expedición del primer testimonio de protocolización. A esto le sigue la cadena de legalizaciones que certifican las firmas de la notaria interviniente, de la secretaria de la Cámara de Notarios de la Provincia de Quebec y del oficial de Cancillería del Consulado de la República Oriental del Uruguay en Montreal; el texto del poder general de administración, disposición y afectación (otorgado por SVAB ante la notaria RGB en español el 13.3.2018), y, por último, la

traducción (realizada en Montevideo el 2.4.2018) de sellos y del certificado expedido por la Cámara de Notarios, que estaba redactado en inglés. Frente a esta incorporación, la consultante se pregunta: 1) si esta documentación puede considerarse incorporada al registro de protocolizaciones; 2) cuáles serían las consecuencias —en particular, en la eficacia de los negocios en los que se actuó con el poder— si la documentación no se tuviera por incorporada a dicho registro.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Respecto de la primera interrogante, la consultante entiende que el documento debe considerarse protocolizado, sin perjuicio de que la agregación se realizó en contravención de las normas legales y reglamentarias (en particular, el art. 39 de la Ley Orgánica Notarial y el art. 95 del Reglamento Notarial). Por un lado, en cuanto a lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley Orgánica Notarial, al referir a que las actas se protocolizarán *al finalizar la actuación*, considera que se trata de una cuestión temporal que no debe trasladarse a la concatenación instrumental; por otro, respecto a la norma reglamentaria, se inclina por destacar su carácter de acordada, por lo que el incumplimiento de sus disposiciones no debería acarrear la nulidad o inexistencia de la incorporación.

Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

I. PROTOCOLIZACIÓN DE PODERES PROVENIENTES DEL EXTRANJERO

Dado que la consulta refiere concretamente a un poder otorgado en el año 2018 en Montreal, Canadá, amerita recordar la norma específica de rango legal que refiere a su protocolización en forma preceptiva. El artículo 291 de la ley 18.362, de 6 de octubre de 2008, vigente a partir del 1.º de enero de 2009, establece en su inciso 5.º:

Para los poderes provenientes del extranjero, de tratarse de documento privado, se exigirá la doble formalidad de certificación notarial de firmas en origen y posterior protocolización en nuestro país, y de tratarse de documento público, se exigirá esta última, sin perjuicio, en ambos casos, de su previa legalización y traducción en legal forma, de corresponder.

Esta norma confirma lo que ya disponía el artículo 86, literal *j* del Reglamento Notarial, en cuanto a la obligatoriedad de la protocolización, y es compatible con las reglas generales para la incorporación de documentos que establecen los artículos 91 a 93, respecto a los requisitos de legalización y traducción.

En el caso que nos ocupa, el poder fue redactado en español y otorgado ante la notaria RGB el 13.3.2018, vigente ya la ley 18.362. Se cumplió con las legalizaciones correspondientes, ya que Canadá no había adherido aún al convenio de 5.10.1961 que suprime la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros (Convención de La Haya, en vigor para Uruguay a partir del 14.10.2012 y para Canadá desde el 11.1.2024). En tal sentido, lucen acompañando al poder los siguientes documentos:

certificado de fecha 16.3.2018 en Montreal, redactado en inglés, por el que la secretaria de la Cámara de Notarios de Quebec, Sra. DG, legaliza la firma de la notaria RGB; legalización de la firma de DG como secretaria de la Cámara de Notarios, de fecha 19.3.2018, en Montreal, por el oficial de Cancillería CES del Consulado de la República Oriental del Uruguay, redactado en español; legalización de la firma de CES por parte del Departamento de Documentación Consular del Ministerio de Relaciones Exteriores en Montevideo, el 8.5.2018. Asimismo, se cumplió con la traducción de sellos y del único documento que luce redactado en inglés; dicha traducción se realizó en Montevideo el 2.4.2018 por traductor público.

El 2.7.2018, las apoderadas MCFH y FMGF se presentaron ante la Esc. ACOB con la documentación relacionada y requirieron su intervención notarial. En esa oportunidad, la citada escribana la incorpora a su registro de protocolizaciones como si fuera una incorporación voluntaria y opta por la posibilidad que prevé el artículo 210 del Reglamento Notarial: «En el caso de incorporación de documentos, pueden consignarse en una sola acta la solicitud o requerimiento y la protocolización propiamente dicha, con el contenido y formalidades indicadas en los artículos precedentes». En aplicación de esta norma, redacta un acta única de solicitud de incorporación de documento y protocolización, a solicitud de las apoderadas, cuya redacción como tal es adecuada y no merece observaciones (en dicha acta se relacionan debidamente los documentos incorporados y los folios que ocupan; al acta la firman las interesadas y la autoriza la escribana).

Es cuestionable que se haya realizado una protocolización voluntaria cuando correspondía, por mandato legal, hacerla en forma preceptiva. Sin embargo, puede sostenerse que la solicitud, en tanto innecesaria, está de más, pero no amerita desglose de la protocolización ni, aún peor, tenerla por no hecha. En un anterior informe (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1980), esta comisión entendió que «para la protocolización preceptiva de documentos no es necesaria la solicitud de parte interesada, dado que al haber una disposición legal que lo ordena, el escribano puede protocolizar sin ser requerido para ello, en acta o escritura, puesto que no hace más que cumplir la ley», y en ese caso concluyó que «sobró la solicitud de protocolización».

II. INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS AL REGISTRO DE PROTOCOLIZACIONES

Cuando se incorporan documentos al registro de protocolizaciones, el Reglamento Notarial impone, como ya se indicó, en los artículos 91 a 95, ciertas reglas para que dicha agregación se realice correctamente. Una de ellas tiene que ver con el orden en que deben incorporarse los documentos y actas en una protocolización, asunto central en esta consulta.

En tal sentido, el artículo 95 establece que «las protocolizaciones [...] se iniciarán con los documentos que se incorporen al registro, cuando los hubiere, seguidos de las actas de solicitud y de diligencias, en su caso, y de las de agregación». Atendiendo a esta norma, en el caso que nos ocupa, la incorporación debería haber comenzado con los documentos que fueron entregados a la escribana (en el orden en que se reciben) y, a continuación, el acta de protocolización (preceptiva, sin acta de solicitud). Si bien ese orden no fue respetado, no se pone en duda que los documentos estén materialmente agregados al registro: debemos concluir que están incorporados, en cuanto hay un acta de protocolización en forma que cumple con los requisitos del artículo 209 del Reglamento Notarial y está autorizada por la escribana.

Con anterioridad a la ley 18.362, esta comisión ha argumentado a favor de la protocolización de los poderes provenientes del extranjero en atención a los principios de matricidad, seguridad y conservación (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2011, 2023). No puede negarse que en este caso se cumple con estos principios, a pesar de que el acta está al comienzo de la actuación y no al final.

En definitiva, pueden compartirse las apreciaciones planteadas por la consultante. La referencia del artículo 39 de la Ley Orgánica Notarial a que «las actas notariales [...] se protocolizarán al finalizar la actuación» puede interpretarse como que, habiendo una actuación que comprende la extensión de varias actas notariales, todas ellas deberán incorporarse juntas en una única protocolización, la que se hará una vez que la actuación esté completa, terminada.

En cuanto a la infracción a lo dispuesto por el artículo 95 del Reglamento Notarial, no hay duda de que las normas están para cumplirse, sean de rango legal o reglamentario, pero es cierto que su inobservancia acarreará distintas consecuencias, según cada caso. Al ser una norma reglamentaria, eventualmente podrá haber una advertencia o sanción a la autorizante al momento de la visita de sus registros por parte de la Inspección General de Registros Notariales, pero ello no invalida la actuación.

III. REFRENDATA CORRESPONDIENTE AL PRIMER TESTIMONIO DE PROTOCOLIZACIÓN

Llama la atención también el espacio donde se extendió la refrendata al momento de expedir el primer testimonio de protocolización: luce debajo del acta única de solicitud y protocolización.

El artículo 225 del Reglamento Notarial establece que «los primeros testimonios de protocolización comprenderán, además del contenido íntegro y literal de las matrices, la nota de suscripción o refrendata». En tal sentido, si respetamos el contenido literal de la matriz, no podemos incluir la nota de suscripción entre el acta y los documentos. La refrendata necesariamente se ubicará después de la reproducción o transcripción de los documentos y actas contenidos en la matriz.

Podemos concluir que el primer testimonio de protocolización no fue expedido en forma y, por lo tanto, no es tal. Correspondería solicitar a la autorizante la expedición de un nuevo primer testimonio.

IV. CONCLUSIONES

- Al momento de protocolizar un poder proveniente del extranjero no se respetó el orden en que debió realizarse la incorporación, al ubicar los documentos después de las actas.
- La protocolización se realizó a solicitud de las interesadas, cuando debió ser una protocolización preceptiva, por mandato de la ley.
- Sin embargo, puede sostenerse que la actuación está completa y que los documentos están incorporados, en tanto el poder está agregado al registro, se cumplió con la legalización y la traducción, y hay un acta de protocolización completa y debidamente firmada por la escribana.
- En definitiva, estando materialmente agregados los documentos, la protocolización puede tenerse por válida.

- Correspondería expedir un nuevo primer testimonio de protocolización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 225 del Reglamento Notarial.
- Sin perjuicio de que en este caso se tenga por válida la incorporación, cabe insistir en que las normas, tanto legales como reglamentarias, deben cumplirse. Con esto se evitan dudas respecto de la validez de las actuaciones y de la documentación.

Esc. Valeria S. Porta Borba
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1980). Comisión de Derecho Notarial (informante: Blanca OLMOS). «Sucesiones. Mandato». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 66, n.º 4-12 (abr.-dic.), pp. 383-387.
- (2011). Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales (informante: Gabriela BOUVIER). «Poder otorgado en el extranjero. Mandato otorgado en el extranjero. Protocolización. Principio de maternidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 575-579.
 - (2023). Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales (informante: Susana CHAO) (2023). «Poder otorgado en el extranjero. Protocolización. Contrato consigo mismo». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 109, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 166-179.

—o0o—

Se aprueba el informe que antecede con la conformidad de todos los presentes, Escs. Susana Chao, Carlos del Campo, Valeria Porta, Claudia Santo y M.^a Inés Sapriza.

Escs. Susana Chao y Carlos del Campo
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 7.10.2025, expediente 3214/2025.*