

ESCRITURA FUERA DEL ORDEN CRONOLÓGICO (ART. 1005 CÓD. CIVIL) *

Doctrina:

No corresponde la nulidad de la escritura si se trata de un error inevitable.

I. Antecedentes:

Se observa el título proveniente de la escritura otorgada en el mes de diciembre de 1984 ante el escribano de esta ciudad, J.M.M. en virtud de la aparente violación de la norma contenida en el artículo 1005 del Cód. Civil; la colega consultante opina que ese título no es perfecto y, en consecuencia, entiende que sería necesario reproducir el acto u ocurrir al procedimiento dispuesto por el artículo 322 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Adjunta copia del respectivo estudio de títulos del que resulta: A) La escritura cuestionada no se halla en la página correspondiente del protocolo según el orden cronológico de acuerdo con el siguiente detalle: Número de escritura y fecha: 384, 12-12-84; 385, 12-12-84; 386, 12-12-84; 387, 14-12-84; 388, 13-12-84; 389, 14-12-84; 390, 14-12-84. B) No hay adulteración en las foliaturas. Tampoco se advierten “raspaduras ni enmendaduras en los números de las escrituras”.

II. Consideraciones:

II. 1 - El valor probatorio del instrumento público se impone a los terceros tanto como a las partes; este principio es acogido en el art. 993 de nuestro Código en términos inequívocos: “El instrumento público hace plena fe hasta

* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 17/9/97 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Francisco Ceravolo.

que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia”. La expresión de la fecha se asimila a los hechos referidos en el precepto y goza, por tanto, de fe pública.

II. 2 - La fecha cierta inherente a la escritura pública tiene gran importancia entre las partes y, fundamentalmente, respecto de terceros... El artículo 1005 refuerza la garantía que el ordenamiento brinda a la certeza de la fecha al prescribir la nulidad de “la escritura que no se halla en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha”.

II. 3 - Una interpretación exclusivamente literal del texto llevaría fatalmente a la conclusión a que se arriba en la consulta; sin embargo, es bien sabido que el intérprete no ha de limitarse a la letra de la norma y, por ende, debe desechar la aplicación del antiguo aforismo *in claris non interpretatio*, del que lo único verdadero -en la expresión de R. de Ruggiero- es que cuando de las palabras del precepto se deduce indudablemente el sentido de la voluntad legislativa, no es admisible, so pretexto de interpretar la norma, indagar un pensamiento y una voluntad distintos” (cit. por Llambías, Jorge J. *Tratado de Derecho Civil*, 2da. ed., Parte General. T. I., pág. 96).

II. 4 - Es imprescindible integrar ese elemento literal con otros, constitutivos de la teoría de la hermenéutica. Para la elucidación del caso asumen vital importancia la *ratio legis* y el valor del resultado que se obtiene con la interpretación, porque, acorde con las enseñanzas doctrinales modernas “cuando legítimamente sea dable extraer de la norma dos o más significaciones, entonces sí será ineludible optar por la interpretación que reporte el mejor resultado, o sea el más justo y conforme con las exigencias de la materia social sometida al imperio de la norma en discusión” (Llambías, ob. cit., págs. 116-117).

II. 5 - El motivo y fin de la norma contenida en el art. 1005 no es otro que el de asegurar la certeza de la fecha; evitar su adulteración; impedir fraudes a terceros mediante el falseamiento de esa fecha. No es concebible que la voluntad legislativa involucre el propósito de castigar un simple error material con la máxima sanción del ordenamiento civil. En el subexamen no existen elementos -al menos conocidos- que contradigan la evidencia del mero error de pluma.

II. 6 - En fallo del 4 de julio de 1928 la Cámara Civil 2da. de esta Capital resolvió un caso que guarda analogía con el que tratamos; el error fue mucho más evidente. El comprador por boleto se negó a escriturar alegando la nulidad del título del vendedor por transgresión del art. 1005. La escritura de adquisición por el prometiende vendedor se otorgó un protocolo del año 1906 y expresó como fecha el 7 de agosto de 1927. El error, por grosero, aparecía como notorio. El doctor Salvat, a quien correspondió votar en primer término, expresó: “... Pienso, por mi parte, que el art. 1005 del Cód. Civil se refiere a casos en que el art. 1005 del Cód. Civil se refiere a casos en que existe transposición de lugar y alteración del orden de las escrituras, de tal manera que aparece evidente la posibilidad de que ellas no hayan sido otorgadas en la fecha que indican. En el caso *sub judice* se trata de un simple error en la enunciación del

año, pues el informe corriente a fs. 79, 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 y para casos en que estos fraudes fueran posibles: sería excesivo, porque faltaría la razón que justifica una sanción tan severa; sería injusto, porque crearía a las partes dificultades que pueden ser perfectamente salvadas con una simple aclaración marginal, dictada por la autoridad judicial...” Los restantes integrantes de la Cámara, doctores Lagos, Senillosa y Loza adhirieron a ese voto (J.A., T. 27, pág. 1195).

II. 7 - También la Cámara Civil 1ra. de esta ciudad tuvo oportunidad de pronunciarse en un caso similar, confirmando el 27-11-1945 el fallo dictado por el Juez, doctor Arturo G. González, que se transcribe en sus partes esenciales: “Las partes están contestes y se ha acreditado en autos que la escritura registrada a fs. 322 del registro número 37 del año 1880 del escribano E. E. G. aparece otorgada en set. 14-880, mientras que las registradas a fs. 318 vta., 319 y 320 están fechadas en setiembre 15 las dos primeras y la última el 14 del mismo mes, en tanto que las registradas a fs. 324 y 325 están datadas en set. 16 y 17-880, respectivamente. Asimismo, en la contestación consta que la correlación de escritura es correcta, puesto que no existe alteración de foliatura y se encuentran correlacionadas mediante referencias en las partes finales de cada una de ellas, las cuales se van vinculando a las anteriores y así sucesivamente. El art. 1005 C.C. dispone: «Es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde, según el orden cronológico, debía ser hecha»; encontrándose esta disposición legal repetida en el art. 214, ley 1893.”

El fundamento de la mencionada disposición legal 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. En el presente caso la escritura cuestionada tiene todos los requisitos del art. 1001, C.C., y no consta que se haya adulterado la foliatura, por la correlación a que se hizo referencia precedentemente. Ni que pudiese haberse perjudicado a algunos terceros, atento el tiempo transcurrido desde la firma de dicha escritura hasta el presente y a pesar de las respectivas transmisiones.

Enseña Salvat, comentando el art. 1005, C.C., que la sanción de nulidad no debe aplicarse “cuando se trate de errores inevitables, en los cuales toda idea de fraude sea materialmente imposible, por ejemplo; en el caso de una escritura que se encuentra en el lugar que le corresponde en el protocolo, pero en cuya fecha se ha enunciado un año por otro” (Parte General, ed. 1940, N° 2071).

II. 8 - En fallo del 20-8-1966 decidió la Sala B de la Cámara Nacional Civil: “La simple aseveración de que el título con que se pide la ejecución no se halla en el folio del protocolo donde según orden cronológico debía ser hecha,

carece de seriedad y resulta ineficaz para fundar la excepción de inhabilidad y falsedad de título” (E.D., T. 20, pág. 331).

II. 9 - La doctrina posterior es pacífica en su coincidencia con las recordadas decisiones judiciales. Escribe Borda: “...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” (*Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General*, T. II, pág. 218, 3ra. ed.). En igual sentido se expone Spota, *Tratado de Derecho Civil*, T. I. Vol. 3.7, pág. 531; Pelosi. *El Documento Notarial*, 1ra. ed.; Orelle, en comentario al art. 1005, en *Código Civil y Leyes Complementarias. Comentado. Anotado. Concordado*, que se publica bajo dirección de Augusto C. Belluscio. Fontenla, en dictamen publicado en *Revista del Notariado* N° 719, pág. 1757.

II. 10 - Después de más de 12 años carece de significación si debe considerarse como fecha cierta del otorgamiento la del 13 o la del 14 de diciembre de 1984. Transcurrido con apreciable exceso del plazo para que supuestos perjudicados intentaran -al menos con éxito- la acción de revocación contemplada en el art. 961 del Cód. Civil, queda desechada la hipótesis de fraude y, paralelamente, corroborada la del error material, excluida de la nulidad sancionada por el art. 1005.

II. 11 - Por lo expuesto, juzgamos válida la escritura cuestionada.