

Escritura pública. Estudio de título. Existencia o inexistencia de nulidad *

Considerando

Que las presentes actuaciones son promovidas por la escribana M. M. N. y con ellas se persigue la opinión del Colegio que usted preside y que versa sobre la juridicidad de la escritura pública que lleva el número 33 de fecha 24 de enero de 1992, la cual fuera autorizada por la mencionada profesional al folio 96 del registro notarial N°... de esta Ciudad.

Que en la mencionada escritura comparecieron los cónyuges R. E. B. y N. E. Á., los hermanos M. P. y G. V. F. y la madre de éstos, C. I. B. Q.

Que mediante dicho instrumento los dos primeros vendieron a los hermanos F. la unidad funcional n° 34, ubicada en el 9° piso del edificio sito en avenida... de esta ciudad, entre las de Á. J. C. y Dr. E. R.

Que los compradores, además de la estipulación que hicieron en ese acto en el sentido de que la adquisición la efectuaban para sí y también para su otro hermano, C. H. F., constituyeron usufructo sobre el inmueble individualizado a favor de su nombrada madre, quien lo aceptó.

Que tal requerimiento se origina en razón de que en la mencionada escritura, en el folio 99 obran las firmas que aparentemente corresponden a los cónyuges vendedores y a los hermanos F., seguidas de la expresión manuscrita “Ante mí:” y la firma y el sello de la escribana, consignados al final de la hoja y en el primer renglón del dorso (folio 99 vta.) se encuentra una firma es-

*Dictamen elaborado por el escribano Antonio A. Iapalucci el 5/4/2005.

tampada que dice “C. I. B. Q.” y nuevamente “ante mí”, la firma y sello de la escribana N.

Que en el estudio de títulos que en fotocopia se encuentra agregado a fs. 10/11, la escribana M. O. A. T. expresa que “dicha escritura posee una nulidad manifiesta, debido a que la firma del escribano autorizante cierra la escritura, debiendo ser otorgada nuevamente para subsanar dicha anomalía”.

Que la conclusión a que arriba la mencionada profesional se derivaría del hecho de considerar que al establecer el artículo 1001 del Código Civil: “... y autorizada al final por el escribano” debe interpretarse al final de la escritura, es decir que la firma del escribano debe efectuarse debajo de las realizadas por todos los comparecientes.

Que como consecuencia de ello la señora B. habría firmado fuera de la escritura, y su firma debiera considerarse como faltante, aun cuando la misma se hubiera llevado a cabo antes de concluido el documento notarial, es decir, de la autorización de la escribana.

Que si ello hubiera sido así, es decir que la compareciente hubiera suscripto el documento con posterioridad a que la escribana lo hubiera autorizado, dicha firma debiera considerarse como faltante, ya que el oficial público, con la autorización habría cerrado el acto, pero tal hecho no resulta, al menos del documento, que hubiere ocurrido.

Que no se niega que la autorización final del escribano es esencial, ya que sin ella no habrá instrumento público, pero en mi opinión lo que la ley establece es que la autorización debe llevarse a cabo al finalizar el acto, es decir, **temporalmente** debe hacerse luego que lo hicieran todos y cada uno de los comparecientes ya que ella cierra, remata, perfecciona el acto, es decir, lo consuma, pero no importa que la ley haya impuesto como requisito que el oficial público firme debajo de los comparecientes.

Que sin duda es de buena práctica que el escribano suscriba el instrumento luego de la firma de todos los comparecientes, como también lo es que la suscripción de los otorgantes se realice en el orden en el cual han comparecido, pero su inobservancia de ninguna manera puede enervar los efectos que le son propios.

Que además, si el escribano autorizó dos veces la escritura por error, como por ejemplo en el supuesto de que al final del día, al revisar el protocolo creyere que la escritura había quedado sin autorizar y estampare su firma y sello al final de la hoja, después de la firma de cuatro de los otorgantes, sin advertir que la quinta firma y su autorización constaban en el dorso, la escritura no debería ser considerada nula.

Que no encuentro fundamento para afirmar que ello no pudo haber ocurrido ya que por lo menos del instrumento en examen no resulta lo contrario, y como principio debe estarse a su juridicidad sin que ni el propio autorizante puede apartarse de los hechos que él mismo ha anunciado como pasados en su presencia, puesto que la indicación por el notario de que la escritura pública ha sido firmada por ante él configura uno de los hechos que el oficial público anuncia como pasados en su presencia, incluidos en la presunción de

plena fe hasta que se demuestre lo contrario mediante la redargución de falsedad contemplada en el artículo 993 del Código Civil.

Que, para concluir, el *Diccionario de la Real Academia Española* define la palabra “final” como aquello que “remata, cierra o perfecciona algo”, en consecuencia y mientras que el documento no sea argüido de falso, ya fuera por acción civil o criminal donde se demuestre que el oficial público suscribió con anterioridad a los comparecientes –por supuesto me refiero en el tiempo–, la escritura no puede hallarse alcanzada por nulidad alguna.

Que no escapa a juicio del suscripto que una vez autorizado el acto, éste quedó concluido y por tanto la segunda firma puesta por la escribana, ya sea la que se encuentra en el dorso o en el anverso del instrumento carece de entidad, pero cualquier formalidad agregada a las esenciales (como ser, por así llamarla, la “posterior autorización”) no puede alterar la validez del acto.

POR LO EXPUESTO, en mi opinión, la escritura objeto de la presente, mientras no se demuestre que la escribana suscribió el acto antes de que lo hicieran todos los otorgantes, ya sea que su firma se encuentre al final o en cualquier otro lado del documento, no debe merecer observación alguna.