

Firma del escribano en la escritura *

Doctrina

- 1) *Se cumple con los requisitos formales del artículo 1001 del Código Civil, en tanto y en cuanto el escribano haya autorizado la escritura, luego de ser otorgada “por los interesados” y “al final”, conforme a la exigencia temporal y cronológica del artículo referido.*
- 2) *Resulta importante distinguir la nulidad del instrumento **de los meros errores materiales**, conforme autorizada doctrina y jurisprudencia notariales.*

Antecedentes

1. Por escritura de fecha 3 de marzo de 2006, autorizada por el escribano G. S., Registro Notarial..., se otorgó la venta por tracto abreviado de H. A. E., B. A. E., y G. A. C. (representada por su apoderada A. Y. R.) a favor de O. H., de un inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.2. Que el cuerpo de la escritura se extendió entre el folio 181 y el renglón 11 del folio 185.

1.3. Que las partes comenzaron a estampar su firma a partir del renglón 33 del folio 186, encontrándose la última firma en el renglón 13 del folio 186. Una vez firmada por todas las partes la escritura (4 firmas), el escribano autorizante, según lo indica en su descripción de los hechos, por un error involuntario autorizó la escritura en el renglón 44 del folio 185 (es decir, entre la segunda y tercera firma de los otorgantes), y continúa diciendo el escribano

* Dictamen elaborado por el escribano **Ezequiel Cabuli** y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en octubre de 2006.

que, ante tal error, procedió a autorizar la firma en el lugar que correspondía, es decir, entre el renglón 18 y 19, del folio 186; finalmente agregó que ésta se efectuó en el mismo acto y ante las partes, cumpliéndose con principios de inmediatez y coetaneidad.

1.4. Que la escritura mencionada fue observada en un estudio de títulos, por la circunstancia indicada en el punto 1.3 de la presente. Ante lo referido es que el escribano realiza la presente consulta, a efectos de obtener un dictamen acerca de la observabilidad, o no, del título traído a análisis.

Consideraciones

De acuerdo con los hechos narrados en la presente consulta, se procederá a analizar los alcances de los artículos 1001 y 1004 del Código Civil, en cuanto a si se han cumplido en el caso las formalidades exigidas por la ley para considerar eficaz el acto, conforme a la doctrina y jurisprudencia notariales.

Desarrollo

El artículo 1001 del Código Civil, en su parte pertinente, establece que la escritura "... debe ser firmada por los interesados y autorizada al final por el escribano...". El cumplimiento de tales requisitos constituye un estandarte formal de esencial cumplimiento por parte de los escribanos, por la grave sanción de nulidad absoluta que trae consigo su inobservancia, establecida en el artículo 1004 del mismo cuerpo legal.

El incumplimiento de la exigencia de la forma legal implica que el negocio se mantenga desprovisto de toda eficacia real, es decir que esta invalidez instrumental impide que el instrumento produzca sus efectos propios.

Cabe preguntarse si tal extrema consecuencia legal, por la falta deliberada de forma, puede aplicarse con el mismo rigor jurídico a comprobables errores materiales que, como surge del relato del presente caso, le ha ocurrido al escribano consultante al autorizar la escritura en un lugar inusual o incorrecto, habiendo procedido en forma inmediata a signarlo en el lugar debido.

Coincidimos con la doctrina y jurisprudencia notariales que se han inclinado paulatinamente a menguar los efectos de la nulidad de la escritura pública. A modo de ejemplo citamos el tratamiento legal que se le ha dado al artículo 1005 del Código Civil, que es terminante en declarar nula a la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha y, sin embargo, tal nulidad no tiene entidad suficiente para privar de eficacia al acto. Sus fundamentos se basan en que tal severa sanción sólo debe aplicarse para evitar fraudes, **pero no en los casos de mero y evidente error**. (Pelosi, Carlos A., *El documento notarial*, 3ª reimposición, Astrea, Bs. As., 1997, p. 196, N° 54; Orelle, José M. R., *Código Civil comentado, anotado y concordado* Belluscio-Zannoni, Astrea, Bs. As., 1994, p. 630, N° 13; CNCiv., Sala F, *La Ley* 108-552).

Muchas de las observaciones frecuentes del documento notarial son defectos subsanables válidamente por nota marginal o escritura complementaria (Abella,

Adriana N., “Bondad del título y la seguridad del tráfico inmobiliario. Observaciones frecuentes y las formas de saneamiento”, en *La Ley*, DJ 10/05/2006, 77).

En cuanto a la exigencia del artículo 1001 del Código Civil, la escritura deberá “... ser firmada por los interesados y autorizada al final por el escribano...”; entonces, es necesario interpretar si tal exigencia legal responde a una indicación **material** (es decir, “al final de la hoja”, o “al final de las firmas de los comparecientes”) o **cronológica** (es decir, “luego de la firma de los otorgantes”). En el primer caso bastaría con que el escribano firmara al final del documento, sin tener en cuenta si él o las partes han firmado primero; y en el segundo supuesto, tenemos que observar quién es el que ha firmado primero, si el escribano o los otorgantes, y si el escribano lo ha hecho después de estos se ha cumplido con el requisito formal del artículo referido. Esta última es la interpretación que consideramos adecuada.

Adherimos, en consecuencia, al argumento invocado por el escribano Iapalucci en un dictamen del año 2005 del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en respuesta a una consulta notarial sobre un caso muy similar al presente, quien subrayó 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 hicieron 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...” y agrega 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”. En ese caso se concluyó que cuando la norma se refiere al “final de la escritura” establece un orden en que las firmas deben ser estampadas, primero los otorgantes y después de ellos el escribano (dictamen confeccionado por los escribanos Jaime Giralt Font y Antonio A. Iapalucci, ver Exp. 16-00496-05).

Conclusiones

Cabe considerar, en consecuencia, que se cumple con los requisitos formales del artículo 1001 del Código Civil, en tanto y en cuanto el escribano haya autorizado la escritura, luego de ser otorgada “por los interesados” y “al final”, conforme a la exigencia temporal y cronológica del artículo referido.

Por lo expuesto, y en cuanto al motivo de la consulta, el título resulta inobservable.