

## RESOLUCION Nº 88 / 2019

Montevideo, 22 de octubre de 2019.

**VISTO:** Estas actuaciones, por las cuales la Registradora de la Propiedad Sección Mobiliaria de Montevideo, Esc. Mariella Prato, solicita el dictado de una resolución con carácter vinculante para la calificación formal instrumental de los documentos notariales.

**RESULTANDO:** I) La Registradora plantea una serie de observaciones que se detectan con frecuencia en la calificación registral y que tiene conocimiento no son resueltos de igual forma por las distintas sedes departamentales o locales del Registro de Vehículos Automotores.

II) Dichas observaciones son: 1) Se omite la certificación de alguna de las firmas o se certifica la firma de los mandantes en lugar de la del mandatario, o se certifica la firma de otra persona; 2) Se certifica la firma en fecha o lugar distinto del que resulta del documento; 3) La protocolización tiene una fecha anterior al documento y la certificación; 4) En copias de escritura y testimonios por transcripción se agregaron renglones omitidos al imprimir, escriturados a mano, o se hicieron enmendados a mano, sin salvar o salvados sin cumplir con la Acordada 7533, arts. 231, 232, 53 y 58; 5) Copias de escritura y testimonios de protocolización en los que se utiliza corrector; 6) Copias y testimonios incompletos o mal fotocopiados; 7) Errores en copias y testimonios por transcripción respecto a lo que surge de la matriz; 8) Casos en que en la protocolización se menciona a otro documento incorporado o a otro vehículo, por ejemplo dice que protocoliza un poder en lugar de una compraventa, o refiere a un vehículo completamente distinto; 9) Se omite transcribir una o más firmas en copias y testimonios por transcripción o se transcriben firmas que no corresponden; 10) Faltan constancias de lectura, otorgamiento, suscripción e identidad.

II) La Comisión Asesora Registral trató el caso en dictamen número 29/2019, asentado en Acta número 451, de fecha 30 de agosto de 2019, arribando a las siguientes conclusiones: Respecto al **punto 1:** Si se omite la certificación de alguna de las firmas o se certifica la firma

de los mandantes en lugar de la del mandatario, o se certifica la firma de otra persona, la norma registral, el artículo 88 de la Ley 16871, prescribe la necesidad de la certificación notarial para aquellos casos en los que la ley admite los documentos privados para los actos sujetos a registro, encontrándonos situados en lo que la doctrina llama calificación formal instrumental. A su vez, las certificaciones de firmas están reguladas en los artículos 248 y siguientes del Reglamento Notarial, Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia. Resulta claro a todos los integrantes de la Comisión, que la falta de certificación de alguna de las firmas de los otorgantes hace inviable la registración definitiva, pero no invalida el acto o negocio jurídico. Por lo tanto, la observación puede ser subsanada si se presenta una declaratoria de la/s persona/s cuya firma no se certificó en la cual se ratifique el otorgamiento y se solicite la nueva certificación. También es admisible que dicha ratificación esté contenida en el propio certificado, de acuerdo a lo previsto en el artículo 248 literal c) de dicho Reglamento. **Punto 2:** Se certificó la firma en fecha o lugar distinto del que resulta del documento. El Esc. Carlos Milano señala que el artículo 248 literal b) de la Acordada 7533, establece que el escribano debe *“autenticar **simultáneamente** el otorgamiento y firma de documentos privados suscritos en su presencia”*. Esta exigencia de simultaneidad de otorgamiento, firma y certificación no es un requisito meramente formal o recomendación técnica, sino un elemento propio que hace a la esencia misma de la actuación, no permitiendo dilaciones en el tiempo entre la percepción del hecho y su acreditación en el documento notarial. Es el equivalente a la unidad de acto requerida para las escrituras públicas. En consecuencia, la irregularidad aquí también se soluciona con una declaratoria de las partes aclarando el error con su respectiva certificación de firmas. En las dos situaciones precedentes se presentará el testimonio de la protocolización correspondiente. **Punto 3: La protocolización tiene una fecha anterior al documento y la certificación.** En este caso, estamos frente a un error insalvable, ya que es inconcebible que la incorporación al Registro de Protocolizaciones pueda haber sido realizada antes del otorgamiento y firma del propio documento. Cuando se detecta este tipo de equivocaciones, por más que se trate de errores de distracción y de buena fe, no puede admitirse su corrección aunque el interesado alegue que la matriz tiene la fecha correcta. Frente a estas situaciones, el interesado puede optar por dejar caducar la inscripción o solicitar su desistimiento. **Punto 4: En copias de escrituras y testimonios de protocolización, se agregaron renglones escriturados a mano, omitidos al imprimir o fotocopiar.** El artículo 232 de la Acordada 7533 establece *“El Escribano debe compulsar personalmente la copia o el testimonio con el*

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730  
tel 2402 5842 - C.P. 11200  
www.dgr.gub.uy

*original y, si resultaren errores, los salvará a continuación de la nota de suscripción y antes de la autorización, en la forma prevista en el artículo 53". Y el artículo 233 "Las copias y testimonios deberán ser expedidos en papel notarial por cualquier medio mecánico o digital de impresión o reproducción".* La disposición reglamentaria busca que los errores de transcripción sean debidamente salvados antes de la autorización del traslado y que se realice por medios mecánicos o digitales, no previendo la posibilidad de que se efectúe en forma manuscrita. La Comisión concluye que este requisito carece de sustento legal y tiene el carácter de regla técnica, por lo tanto, su incumplimiento no invalida la copia o testimonio. En consecuencia, si el escribano presenta al Registro un certificado aclarando –bajo su responsabilidad– que en la matriz figura igual texto que el agregado escriturado a mano, enmendado o testado, el Registro no puede cuestionar dicha aseveración y debería aceptarlo. **Punto 5: Copias de escritura y testimonios de protocolización en los que se utilizó líquido corrector.** Los artículos 232 y 53 del Reglamento Notarial establecen la prohibición de su utilización, por lo que no deberían aceptarse. En la misma línea de lo expresado anteriormente, se entiende que, siendo errores del escribano interviniente, también es admisible que sean corregidos por certificación notarial complementaria. **Punto 6: Copias de escritura o testimonios de protocolización incompletos o mal fotocopiados.** La Comisión entiende que no deberían ser aceptados, pudiendo también en este caso dejar caducar o desistirse de la inscripción, salvo que se trate de un reglón omitido al fotocopiarse o imprimirse, en cuyo caso se aplicaría la solución del punto 4. **Punto 7) Errores menores, enmendados sin salvar o salvados sin cumplir con las disposiciones que regulan la actuación notarial, en copias o testimonios.** Siguiendo el razonamiento expresado en el punto 4, serían subsanables por certificación notarial en la que se deje constancia que se trató de error de transcripción y que está correcta la matriz. Los puntos 5 y 7 precedentes, no son aceptables si la copia o el testimonio de protocolización se expidieron por el sistema de fotocopiado. **Punto 8: Casos en que en la protocolización se menciona a otro documento incorporado o a otro vehículo,** por ejemplo dice que protocoliza un poder en lugar de una compraventa, o refiere a un vehículo completamente distinto. En estos casos, se entiende que tampoco corresponde aceptar su arreglo, por tratarse de errores insalvables. **Punto 9: Se omite transcribir una o más firmas en copias y testimonios por transcripción o se transcriben firmas que no corresponden.** Al igual que lo expresado en los puntos 4 y 7, si por certificación notarial se aclara que hubo error de transcripción,

también sería aceptable. **Punto 10: Faltan constancias de lectura, otorgamiento, suscripción e identidad.** En tales situaciones, sería aceptable: a) que se presente una declaratoria del escribano interviniente, dejando constancia que la lectura, el otorgamiento y/o la suscripción se realizó, o que se conoce a los otorgantes, pero se omitió dejar constancia de ello, formulada ante otro escribano en escritura pública, cuando se haya instrumentado de esa forma; b) cuando estamos frente a documentos privados, sin perjuicio de la declaración ante otro colega con firmas certificadas, también bastaría y sería admisible que se presente un certificado notarial dejando igual constancia, ya que siendo un documento privado, no hay porqué requerir ninguna solemnidad o formalidad especial. El Esc. Carlos Milano agrega a los temas tratados los siguientes: **Punto 11: Cómo debe procederse registralmente cuando la Suprema Corte de Justicia ordena el desglose de una protocolización,** distinguiendo: cuando el documento fue observado por el motivo que originó el desglose y cuando el documento había salido del Registro sin observaciones y se desglosa con posterioridad. **a)** En el primer caso, el documento se encuentra depositado en el Registro y no puede devolverse. Frente a esto, las soluciones podrían ser una de las siguientes: 1) Solicitar el desistimiento, de conformidad con el art. 86 de la ley 16871. 2) Esperar a que se produzca la caducidad de la inscripción y presentar a inscribir el nuevo testimonio de protocolización que se expida. 3) Agregar, al testimonio de protocolización que obra en el Registro, el nuevo testimonio que se expida una vez regularizada la situación que motivó el desglose, acompañado de certificado notarial que relacione dicho desglose y deje sin efecto el testimonio original. **b)** Cuando el documento salió inscripto sin observaciones por error en la calificación y se desglosa con posterioridad, al detectarse por la Inspección de Registros Notariales, en este caso, corresponderá inscribir el nuevo testimonio –ya solucionado el problema que tuviere– como nueva inscripción, con la aclaración, a los efectos del tracto y de la publicidad, que la inscripción se realiza de acuerdo al expediente que se relacionará de la Suprema Corte de Justicia. **Punto 12: Errores en las personas a quienes se expide la copia o el testimonio.** Tratándose de errores del escribano interviniente, se entiende que también es admisible se solucionen por certificación notarial. La Comisión finalmente recomienda a la Dirección General de Registros el dictado de una resolución que resuelva los puntos tratados con carácter vinculante para todos los Registradores.

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730  
tel 2402 5842 - C.P. 11200  
www.dgr.gub.uy

**CONSIDERANDO:** Esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral concluyendo que las soluciones propuestas deben aplicarse –en lo pertinente– en todos los Registros Públicos.

**ATENTO:** a lo dispuesto por el artículo 3 numeral 3º de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

**EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,**

**RESUELVE:**

**1º) ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación registral con carácter vinculante para los Sres. Registradores:

**1.1:** En aquellos documentos en los cuales el escribano omitió la certificación de alguna de las firmas o se certificó la firma de los mandantes en lugar de la del mandatario, o se certificó la firma de otra persona, la observación puede ser subsanada si se presenta una declaratoria de la/s persona/s cuya firma no se certificó en la cual se ratifique el otorgamiento y se solicite la nueva certificación. También es admisible que dicha ratificación esté contenida en el propio certificado, de acuerdo a lo previsto en el artículo 248 literal c) de la Acordada 7533 de la Suprema Corte de Justicia.

**1.2:** Si se certificó la firma en fecha o lugar distinto del que resulta del documento, la irregularidad también se soluciona con una declaratoria de las partes aclarando el error con su respectiva certificación de firmas.

En las dos situaciones precedentes se presentará el testimonio de la protocolización correspondiente.

**1.3:** Cuando a las copias de escritura o testimonios de protocolización se agregaron renglones escriturados a mano, omitidos al imprimir o fotocopiarse, se admitirá la

presentación de un certificado notarial aclarando que en la matriz figura igual texto que el agregado, enmendado o testado.

**1.4:** Cuando se detecte la utilización de líquido corrector en las copias de escritura y testimonios de protocolización, será admisible su corrección por certificación notarial complementaria.

**1.5:** Cuando se detecten errores menores, enmendados sin salvar o salvados sin cumplir con las disposiciones que regulan la actuación notarial, en copias o testimonios, se admitirá se subsanen por certificación notarial en la que se deje constancia que se trató de error de transcripción y que está correcta la matriz.

Las soluciones 1.4 y 1.5 precedentes, no son aceptables si la copia o el testimonio de protocolización se expidieron por el sistema de fotocopiado.

**1.6:** Cuando se omitió transcribir una o más firmas en testimonio por transcripción o se transcribieron firmas que no corresponden, también se aceptará su corrección por certificación notarial, aclarando que hubo error de transcripción.

**1.7:** Cuando faltan las constancias de lectura, otorgamiento, suscripción, o identidad. Se aceptará:

a) Si se trata de escritura pública, que se presente una declaratoria del escribano interviniente, dejando constancia que la lectura, el otorgamiento y/o la suscripción se realizó, o que se conoce o acreditó la identidad de los otorgantes, pero se omitió dejar constancia de ello, formulada ante otro escribano, también en escritura;

b) Si se trata de documento privado, sin perjuicio de la declaración ante otro colega con firmas certificadas, también bastará y será admisible que se presente un certificado notarial dejando igual constancia, ya que siendo un documento privado, no hay porqué requerir ninguna solemnidad o formalidad especial.

**1.8** Cuando se cometió error en las personas a quienes se expidió la copia de escritura o testimonio de protocolización, se admitirá la corrección por certificación notarial que se agregará a dicha copia o testimonio.

**2.** Se consideran no subsanables, los siguientes errores:

a) Cuando la protocolización tiene una fecha anterior al documento y la certificación.

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730  
tel 2402 5842 - C.P. 11200  
www.dgr.gub.uy

- b) Cuando se presenten testimonios incompletos o mal fotocopiados en parte, a excepción del supuesto referido en el punto 1.3 (renglón omitido al fotocopiarse o imprimirse).
- c) Cuando en el acta de protocolización se menciona otro documento que no es el efectivamente incorporado o un bien diferente al que figura en el contrato.

3. Cuando la Suprema Corte de Justicia ordena el desglose de la protocolización de un documento, se procederá del siguiente modo:

3.1 Si el documento fue observado por el motivo que originó el desglose, sin perjuicio del desistimiento o caducidad de la inscripción por transcurso del tiempo, podrá agregarse al testimonio de protocolización que obra en el Registro, el nuevo testimonio que se expida una vez regularizada la situación que motivó el desglose, acompañado de certificado notarial que relacione lo actuado y deje sin efecto el primer testimonio expedido.

3.2 Cuando el documento se había inscripto sin observaciones por error en la calificación y al detectarse por la Inspección de Registros Notariales se desglosa con posterioridad, corresponderá inscribir el nuevo testimonio –ya solucionado el problema que tuviere– como nueva inscripción, con la aclaración por certificado notarial, que la inscripción se realiza de acuerdo al expediente que se relacionará de la Suprema Corte de Justicia.

2º) **COMUNÍQUESE** a los Directores y Encargados de todas las sedes registrales.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

Director General de Registros