



LA LECTURA COMO ELEMENTO DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA NOTARIAL

Rama del Derecho: Derecho Notarial.	Descriptor: Función Notarial.
Palabras Claves: Escritura Pública, Acta Notarial, Instrumento Notarial, Instrumento Público Notarial, Lectura, Deber de Lectura, Otorgamiento, Autorización, Sala Primera Sentencia 812-12, Tribunal de Notariado Sentencias 90-10, 106-11 y 60-12.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 08/08/2014.

Contenido

RESUMEN	2
NORMATIVA.....	2
Deber del Notario de Leer la Escritura a los Comparecientes como Elemento del Otorgamiento	2
DOCTRINA	2
Lectura del Documento Notarial	2
Obligaciones del Notario: Leer el Instrumento.....	3
Sobre la Lectura, Otorgamiento, Conformidad y Autorización de la Escritura Pública.....	4
JURISPRUDENCIA.....	8
1. Deber del Notario de Leer la Escritura como Elemento Esencial del Otorgamiento y su Necesaria Constancia.....	8
2. Otorgamiento de la Escritura por parte del Notario Público: Lectura y Caso Especial de las Personas Sordas	12
3. Relación Entre el Otorgamiento y la Autorización de la Escritura Pública	14
4. Actos Sobre los que el Notario debe Dejar Constancia con Respecto a la Finalización de la Escritura Pública.....	16

RESUMEN

El presente documento contiene jurisprudencia y doctrina sobre la **Lectura como Elemento del Otorgamiento de la Escritura Notarial**, considerando los supuestos del artículo 91 del Código Notarial.

NORMATIVA

Deber del Notario de Leer la Escritura a los Comparecientes como Elemento del Otorgamiento

[Código Notarial]ⁱ

Artículo 91. **Otorgamiento.** Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados.

DOCTRINA

Lectura del Documento Notarial

[Pelosi, C.A.]ⁱⁱ

[P. 225] § 61. Lectura, *a*) Surge del art. 1001 del Cód. Civil que el escribano debe leer la escritura a las partes (a los sujetos instrumentales), pero no se determina la obligatoriedad de que esa circunstancia tenga reflejo documental.

En lo que respecta al testamento por acto público, el art. 3658 decreta la nulidad del mismo si no fuere leído al testador en presencia de los testigos. Es obvio que debe mencionarse en el texto documental el cumplimiento de las ritualidades que deben observarse por dicho artículo. En algún fallo se consideró nulo el testamento en que no constaba su lectura ante los testigos¹.

¹ CCiv. 1» Cap., 28/10/1927, JA, t. 26, p. 125.

Pero como no se trata de frases legalmente sacramentales, la jurisprudencia ha entendido por lo general que si del léxico empleado por el escribano en el cuerpo del testamento surge la observancia de las formalidades requeridas por la ley, la manera o términos en que se hagan no pueden influir en manera alguna sobre la validez del testamento en sentido de llegar a su nulidad².

En lo que respecta a las escrituras en general, tiene mucha importancia hacer constar que se ha dado lectura porque entonces se está frente a una mención auténtica del escribano, que no puede caer sino por redargución de falsedad (art. 993). En caso contrario, puede invocarse la excepción

[P. 226] *Schaedula non lecta* de que informan los estudios de la doctrina procesalista alemana. Aunque la firma supone en principio la conformidad con el contenido, podrá argüirse que se firmó sin entender el contenido del documento firmado, equiparándose al caso de la firma puesta en blanco³.

- b) En ciertos casos no basta expresar que la escritura fue leída por el escribano o por el interesado, sino también que lo han hecho el interesado cuando se trata de sordo o sordomudo o por quien lo ha requerido, todos los cuales podrán hacerlo por sí o por intermedio de la persona que designen especialmente si no puede leer, como en el caso del ciego, aunque nada estatuyen al respecto ni el Código ni las leyes notariales. Se trata de una lógica consecuencia de la necesidad de que el escribano narre en la escritura todos los hechos que ocurren en su presencia en correspondencia fiel con la realidad.

Nuestra legislación nada dispone acerca de la lectura de los documentos agregados o conexos.

- c) Leída íntegramente la escritura y las cláusulas aditivas, se procederá a la suscripción

Obligaciones del Notario: Leer el Instrumento

[Ríos Hellig, J]ⁱⁱⁱ

[P. 117] La LNDF establece que el notario tiene obligación de leer la escritura a los otorgantes, así como de hacerles saber de su derecho de leerla por sí mismos:

Artículo 102. El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

² Capel Bahía Blanca, 10/04/28, JA, t. 28, p. 1172, CCiv 1^a La Plata, 9/8/1935, JA, t. 51, p. 727.

³ Ver Giménez Arnau, Enrique, ob. cit. en nota 56, t. II, ps. 208/10.

[...]

XX. Hará constar bajo su fe:

[...]

b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario.

c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena; [...]

En materia de testamentos, el artículo 1517 del Código Civil para el Distrito Federal establece una excepción a esta obligación, debido a que en el caso de que el otorgante sea ciego, no sepa o no pueda leer, la lectura del instrumento adquiere una variante: "[...] se dará lectura al testamento dos veces, una por el Notario como está prescrito en el artículo 1512, y otra, en igual forma, por uno de los testigos u otra persona que el testador designe".

Sobre la Lectura, Otorgamiento, Conformidad y Autorización de la Escritura Pública

[Etchegaray, N.P.]^{iv}

[P. 52] § 67. Lectura y otorgamiento. - La lectura informa al compareciente del contenido de la escritura, siendo ésta a su vez la constitución o reproducción del negocio que motivó el requerimiento. Si no la otorga (conformidad de carácter sustancial con la lectura) o si no la firma (representación gráfica del otorgamiento) no hay escritura y no hay constitución o reproducción del negocio.

Hay que distinguir entre otorgamiento (voluntad de consentir) y firma (expresión gráfica y prueba del otorgamiento); así, el que no sabe o no puede firmar puede otorgar, pero otra persona (el firmante a ruego) será quien efectúe esa exteriorización, esa fijación del consentimiento manifestado verbalmente por el sujeto documental.

§ 68. Lectura y conformidad. - En las actas no hay otorgamiento, sino mera conformidad con la lectura hecha por el notario. Esa conformidad no es asuntiva de obligaciones o de posibles convenciones negociales, solamente quiere decir que el firmante reconoce que los hechos acaecidos sucedieron como se cuenta en el acta. Por ello se denomina *narración* al contenido literario del acta y *redacción* al similar de la escritura.

[P. 53] § 69. Lectura, otorgamiento y autorización en el anteproyecto de ley de los documentos notariales. - Según el art. 33, redactada la escritura, presentes los

otorgantes y, en su caso, los demás concurrentes y los testigos cuando se los hubiese requerido o lo exigieran las leyes, tendrá lugar la lectura, firma y autorización, con arreglo a las siguientes normas:

A) Se leerá la escritura y, si correspondiera, los documentos agregados, sin perjuicio de hacerlo el traductor o intérprete en los casos del ap. II del art. 10 y del derecho de los intervinientes de leer por sí, formalidad obligatoria para el otorgante que sea sordo. Quienes no sepan o no puedan leer podrán imponerse de su contenido por intermedio de persona designada al efecto y aceptada por el notario, aunque fuese testigo o firmante a ruego. Será permitido efectuar a continuación del texto las adiciones, variaciones y otros agregados completivos y rectificatorios que se le leerán en la misma forma.

B) Concluida la lectura, los otorgantes firmarán como también los demás concurrentes y testigos que intervengan.

C) Si alguno de los comparecientes no supiera o no pudiera firmar, sin perjuicio de hacerlo a ruego otra persona, mayor de edad individualizada por el notario, aquél estampará la impresión digital, dejándose constancia del dedo a que corresponde.

Si por cualquier circunstancia permanente o accidental no pudiese tomarse de ningún modo la impresión digital, el autorizante lo hará constar y dará razones de tal impedimento. El rogado no podrá al mismo tiempo firmar por más de un compareciente, salvo que integren una misma parte. Se harán constar los motivos manifestados por el otorgante que le impiden firmar y el nombre y apellido del firmante a ruego.

El firmante a ruego puede ser otro de los comparecientes, salvo que sus intereses se contrapongan.

D) Cuando no sea leída por el notario y el interesado se halle impedido de hacerlo, se expresarán también en el texto las razones del impedimento, por quiénes fue hecha la lectura y el procedimiento empleado.

[P. 54] E) El notario autorizará la escritura.

F) El art. 34 establece que en los casos de pluralidad de otorgantes y en los que no haya entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, los interesados podrán suscribir la escritura en distintas horas del mismo día de otorgamiento, siempre que no se modifique el texto definitivo al tiempo de la primera firma, dejándose constancia en el protocolo.

Hemos citado casi textualmente las normas del anteproyecto, porque, también en este tema reproduce la más moderna doctrina notarial, aplicable a los casos concretos y actuales, en cuanto es compatible con nuestro ordenamiento jurídico.

La innovación del art. 34, que posibilita, en los negocios unilaterales (p.ej., poderes), la suscripción por cada requirente en distintos momentos a lo largo de todo un día, es importante para evitar que el notario incurra en falsedad.

En efecto, cuando los otorgantes no puedan concurrir simultáneamente a escuchar la lectura, asentir y firmar, este artículo permite que se redacte un solo instrumento, el que será leído a cada uno de ellos en el momento de su comparencia, y que el escribano autorizará recién después de firmar el último otorgante.

El documento debe prever en su redacción esta circunstancia, y el notario irá dejando constancia sucesivamente de cada otorgamiento y firma, pero autorizará una sola vez (al final).

§ 70. La segunda audiencia. - Según Núñez Lagos⁴ a quien seguimos en este punto, es el acto en el cual los requirentes, futuros otorgantes, se reúnen con el notario para asistir a la lectura del instrumento ya redactado. Lo leerá por sí mismo (esto será obligatorio para quien padezca de sordera) el que quiera hacerlo.

Al consentir el instrumento, mediante el otorgamiento y la firma, se hace lo propio con el negocio que contiene.

[P. 55] El acto se completa con la firma del notario (función final de autorización).

Como dice Núñez Lagos⁵, la unidad de acto es indispensable en el instrumento; es unidad de acto contextual, un solo texto leído, consentido simultáneamente por todos los comparecientes expresados en la escritura como tales.

Su violación acarrea una sanción de falsedad al notario que asegure que todo pasó en un solo acto, cuando en realidad no fue así.

No se trata de un caso de nulidad.

§ 71. Lectura y mención documental. - La lectura en sí es obligatoria, según la exigencia del art. 1001 del Cód. Civil. No se dice nada, en cambio, sobre la mención documental de dicha lectura.

⁴ Núñez Lagos, *Los esquemas conceptuales del instrumento público*, p. 56.

⁵ Núñez Lagos, *Los esquemas conceptuales del instrumento público*, p. 58.

El art. 25 de la ley española sí la exige, igual que el anteproyecto de ley de documentos notariales (art. 33). Una saludable costumbre notarial ha impuesto la mención documental de la lectura fundamentalmente para impedir la posible acción de un otorgante que arguyera que no se ha leído la escritura.

§ 72. Modalidades de la lectura. - Como ya dijimos, la lectura debe ser hecha por el notario, y eventualmente pueden hacerlo por sí mismos quienes lo deseen, salvo caso de sordera, en que es obligatoria la lectura personal.

Se lee en alta voz el contenido íntegro del instrumento y de los documentos anexos o unidos, y a ello ha de seguir inmediatamente el asentimiento (otorgamiento) y la firma.

§ 73. Lectura y advertencias. - Si la complejidad del negocio y las dudas de las partes así lo hacen necesario, después de la lectura y antes de la firma, el notario hará las advertencias del caso sobre las ulterioridades legales previsibles y las consecuencias del instrumento.

Además, podrá dejar a salvo su responsabilidad cuando fuere excusable.

De todo ello dejará constancia en el documento.

[P. 56] § 74. Mención documental del otorgamiento. - La conformidad con la lectura, o sea, el consentimiento en cuanto al negocio que contiene la escritura, sugerimos preverla en el texto con la siguiente fórmula: "Leo a los comparecientes, quienes la otorgan y firman ante mí, doy fe".

§ 75. Lectura y conformidad. - En las actas no hay redacción previa, sino actividad de las partes y del notario.

Esa actividad se narra, se lee el acta a los presentes, quienes dan conformidad, y la firman el notario y los comparecientes que quieran hacerlo.

Efectuada, por ejemplo, una intimación, ya existe en cuanto acto; para ser acta debe narrarse y firmarse. Cada paso de la actividad comprobadora del notario deberá tener su correlativa actividad documentadora; y cuando la actividad comprobadora se interrumpa, deberá dejarse constancia de ello, cerrando la diligencia documental, previa lectura a todos los presentes y la conformidad de quienes quieran firmar el acta. A cada diligencia-acto del notario deberá corresponderle una diligencia-acta en el documento. Todas las diligencias se escriben sucesivamente en el mismo contexto del acta, pero en tantos párrafos separados, leídos y firmados, como diligencias-acto hubo.

Se debe firmar cada vez que se interrumpa la diligencia, a menos que se invite a los intervinientes a trasladarse a la notaría, a fin de dar conformidad y firmar el relato que,

con posterioridad a la diligencia, efectuará el escribano. Claro que, en este caso, el texto documental deberá expresar dicha circunstancia; de lo contrario, se incurrirá en falsedad.

Por lo tanto, el concepto de unidad de acto instrumental (concentración de lectura, conformidad y firma en un solo momento) tiene plena aplicación, tanto para las escrituras como para las actas.

Es que la unidad de acto instrumental es esencial para la autenticidad derivada de la intervención notarial.

JURISPRUDENCIA

1. Deber del Notario de Leer la Escritura como Elemento Esencial del Otorgamiento y su Necesaria Constancia

[Tribunal de Notariado]^v

Voto de mayoría:

V. En cuanto a la sanción, aduce la recurrente, que desde un inicio reconoció que se trata de un error, que no actuó con dolo y que puso en conocimiento del Archivo Notarial, además de que ninguno de los otorgantes reclamó. Sobre este último aspecto, ya se explicó que el numeral 150 del Código Notarial no sólo confiere legitimación a las partes de la escritura, sino también a los terceros que deriven un interés, como ocurre en el caso, de manera que la falta de una queja de los otorgantes de la escritura número sesenta, no le resta validez al reclamo de los quejosos, más aún cuando han denunciado que se hizo en su perjuicio. La existencia de un dolo comprobado, puede agravar la falta, pero su no demostración, no exonera al notario o notaria de responsabilidad, pues el incumplimiento de sus deberes, puede obedecer también a culpa y evidentemente en el caso, a pesar de lo señalado por la notaria, existe un gravísimo error en su desempeño notarial, que afecta grave y decididamente sus obligaciones funcionales y trastoca la fe pública y la confianza que el Estado le depositó. Un breve repaso de los instrumentos autorizados en su protocolo, que son de importancia en este asunto, lo ilustrará. Así, la escritura número sesenta original, fue otorgada y autorizada por la notaria, el diecinueve de marzo del dos mil tres y corresponde a una venta del vehículo placa doscientos doce mil cuatrocientos ocho, realizada por Eduardo Arias Espinoza a favor de Centro de Pinturas Novasur Sociedad Anónima. La escritura número sesenta y uno, esta datada veintiséis de marzo de ese año y es una cancelación de la prenda que a favor del Banco Interfín, pesaba sobre el vehículo placa CL ciento treinta y siete mil quinientos treinta y uno. La escritura

número sesenta y dos, de esa misma fecha, corresponde a la venta del vehículo citado en última instancia realizada por Josabeth Córdoba Sánchez a favor de Silvia García Arias. La número sesenta y tres del tres de abril del dos mil tres, es la venta de la finca del Partido de San José, folio real matrícula ciento treinta y tres mil seiscientos setenta y seis, submatrícula cero cero cero, de Blaju de Costa Rica, Sociedad Anónima, a Enio Blando Valverde. Después de estas escrituras, consta la escritura objeto del asunto, también identificada con la número sesenta, a la que se le consignó, como data, dieciséis de marzo del años dos mil tres. De acuerdo con esta secuencia y siguiendo la posición de la notaria, la verdadera escritura sesenta, que es la venta de ocho lotes de la finca inventariada de la sucesión de Jesús Coto Rojas, fue autorizada y otorgada, casi quince días antes de que se otorgaran y autorizaran las posteriores (partiendo de la número sesenta y tres), pero por un error, se imprimió después de las otras. Tal explicación no resulta creíble y riñe con el correcto ejercicio notarial, según esta regulado en el Código de la materia. En efecto, según el principio de la **Unidad del Acto**, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial debe realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se de una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ver ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52, GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1997, página 133 y PELOSI, Carlos, El Documento Notarial. Editorial Astrea, Primera Edición, Tercera reimpresión, Buenos Aries, 1997, página 234). De ahí que, de conformidad con los artículos 91 a 93 del Código Notarial, sea obligación del notario dejar constancia que la escritura fue leída, que se firmó por las partes, testigos y notario y de la fecha con indicación de hora, día, mes y año en que fue otorgada y autorizada, entendiéndose por **otorgamiento** "como aquella actividad *exclusiva de las partes o sujetos negociales que oída la lectura del instrumento, exteriorizan su consentimiento sobre el fondo y forma, por medio de la firma consignada al pie de la escritura pública*", (GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial. Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1988, pág. 125), lo que esta contemplado en el artículo 91 del Código Notarial, cuya letra dice: "**Artículo 91. Otorgamiento.** *Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados*"; y por **autorización** "*Es el acto mediante el cual el escribano, con su firma autenticante, asume la paternidad del instrumento para constituir fehacientemente hechos y dichos de las partes, los suyos propios y el instrumento. Esto en sentido material. Formalmente es aquella parte del instrumento en que el oficial público estampa su firma. Es acto propio del escribano. Desde ese momento se convierte en instrumento notarial independizándose de su mismo autor, que no lo puede contradecir. Comprende otros contenidos: por su firma el escribano asevera la veracidad del texto, afirma la*

legalidad del instrumento, responsabilizándose por cumplir los requisitos normativos; asegura la calificación de los actos legítimas intervenciones. La autorización es la última operación formal, interna al instrumento que, por tal hecho, se convierte en notarial; resume la totalidad del camino operativo desde la calificación en la síntesis alcanzada por esa comunicación lingüística. Autorizado el instrumento por el escribano se producen las consecuencias que la ley fija, que constituyen un haz triple solidario: forma, constitución, prueba..."

GATTARI, Carlos Nicolás, Vocabulario Jurídico Notarial. Ediciones de Palma, 1988, pág. 19). Al amparo de las citadas normas y de la doctrina que las informa, no resulta posible que la notaria asegure que una escritura no impresa, fue otorgada antes de que documentalmente existiera, confiriéndole un valor inmaterial, como para antedatar la fecha. En otras palabras, la escritura existe, en tanto es otorgada por las partes y autorizada por el notario y debe tener como fecha, la data en que esto ocurra. Esto implica que la verdadera data de autorización es cuando el notario en presencia de las partes y luego de su otorgamiento y rúbrica de las partes, la firmó, no antes y en el caso de la escritura número sesenta esto no pudo haber acontecido, porque simple y sencillamente no estaba impresa el dieciséis de marzo, cuando existían antes otras escrituras de fecha posterior. De otra forma, se presentarían serias interrogantes, sin una explicación razonable: Si las partes se presentaron el dieciséis de marzo del dos mil tres, qué otorgaron, que documento les fue leído, y en cual documento y dónde firmaron y que escritura autorizó la notaria, si en esa fecha, no estaba impresa la escritura en el protocolo, y luego fueron otorgados y autorizados otros documentos del diecinueve de marzo, del veintiséis de marzo y del tres de abril, que sí cuentan con las supuestas firmas de partes y notaria. O es que los otorgantes de la escritura cuestionada firmaron un documento en blanco y se autorizó de igual forma. Por supuesto que cualquiera de estas posibilidades también implicaría un proceder contrario al Código Notarial. La única explicación razonable, siguiendo el orden de las escrituras y su cronología numérica, física (los folios en que fueron asentadas) y temporaria (las fechas consignada), es que se antedató la fecha de la escritura número sesenta (la que es objeto del asunto) y luego se renumeraron, para que la sesenta del diecinueve de marzo, fuera la sesenta y uno y consecutivamente, consignándose la razón de la supuesta omisión de impresión. Es cierto que la notaria comunicó esa situación al Archivo Notarial, pero con independencia de que esa entidad lo advirtiera, su silencio no puede entenderse como la aceptación y validación de ese proceder, que esta Jurisdicción, enterada por la presente queja, considera que es falta sancionable y que se trata de un hecho que la notaria ejecutó con conocimiento y entendida de las normas que regulan su función, más allá de que obrara en forma premeditada, con una finalidad no comprobada, o por simple negligencia o imprudencia, que es lo castigado. Los hechos, son entonces, graves, pues debe recordarse que el documento notarial tiene efectos probatorios y su fecha reviste importancia para fijar la data en que

ocurrieron, pues está cubierta por la fe pública del notario. En este sentido, este Tribunal, en el Voto No. 223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco, razonó: *“Las faltas denunciadas por la señora Directora de Notariado, a saber, que cuando se apersonaron los fiscales de la dependencia a su cargo, las referidas escrituras se encontraban sin firmar, no constituyen por sí solas motivo de sanción, ya que como lo denuncia, esos documentos que estaban identificados como "escrituras" no eran tales, pese a estar asentadas en el protocolo, al no encontrarse firmados por las partes y el notario mismo, es decir, no eran instrumentos públicos.- Ahora bien, a contrapelo de lo anterior, en su escrito de contestación presentado el 16 de septiembre del 2003 visible a folios 20 y siguiente, como sustenta el señor juez de primera instancia en su fallo, el notario expresa que los referidos documentos se encuentran debidamente firmados por las partes y por su persona.- Tales procedimientos si constituyen faltas a la fe pública, y no son un correcto ejercicio del notariado por parte del profesional denunciado, tal y como lo expresa dicha autoridad, motivo por lo que los reparos que hace el denunciado en su escrito de apelación no resultan de recibo, ya que de conformidad con lo establecido en lo conducente por los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, es instrumento público la escritura pública autorizada por un notario público, la que tiene efectos sustantivos y probatorios plenos, ya que mientras no sea argüida de falsa, hace plena prueba de la existencia material de los hechos ahí afirmados por el profesional autorizante, en el ejercicio de sus funciones, o haber pasado en su presencia.- De la misma forma, el documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no sólo de la existencia de la convención o disposición para la prueba para la cual ha sido otorgado, sino aún de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él.- A su vez, el artículo 31 del Código Notarial establece que el notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley, presumiéndose ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos.- En este caso, no es admisible que las partes y el notario firmen en fecha distinta a la consignada en la escritura matriz, ya que esta práctica es indebida y violatoria a los deberes funcionales que le impone a dicho fedatario público, el correcto ejercicio del notariado.- Por eso, los argumentos que hace el notario en su escrito de apelación a efecto de que no se le sancione no son de recibo, pues de la prueba recabada en autos se constata que sí transgredió lo dispuesto en los artículos 2, 31, 33, 91, 92 y 93 del Código Notarial, toda vez que las escrituras números 192, 193, 194 y 195 fueron firmadas por las partes y autorizadas por él, en hora y fecha distinta a las consignadas en su protocolo, hecho éste que fue reconocido por el propio denunciado en su escrito de contestación, al aportar copia de esos instrumentos debidamente firmados, haciendo ver este hecho con la mayor naturalidad, cuando es inexacto que esas escrituras hayan sido firmadas en la hora y fecha que relacionan esos documentos,*

tanto por él como por las partes, lo cual infringe no sólo las normas antes transcritas, sino que también es una violación de la fe pública de la cual es depositario.- También debe señalarse que esas acciones representan una falta al deber de cuidado de parte del profesional denunciado, el cual le es exigible a él con más rigor que al común de las personas, ya que sus actuaciones están sujetas al principio de legalidad, todo lo cual deviene en un incorrecto ejercicio del notariado.- No lleva razón el denunciado en su argumento de que no cometió falta alguna y que no se le puede sancionar por no estar tipificada la falta y que de estarlo, contraviene todo criterio de proporcionalidad, ya que independiente de que haya causado o no perjuicio a las partes o terceros, sí es evidente que sus actuaciones constituyen faltas a la fe pública y, como se indicó, reflejan un incorrecto ejercicio del notariado, y eso sí está tipificado como una falta grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, sancionable conforme lo dispone el artículo 144 inciso e) del mismo cuerpo legal, con uno a seis meses de suspensión”. Así las cosas, la sanción no es ni desmedida, ni desproporcionada, al estar en franca relación su gravedad y habría que decir, que incluso la sanción impuesta es menor que la que se debió imponer, en atención a la importancia y gravedad de los bienes jurídicos comprometidos, como son la fe pública, la seguridad jurídica y el correcto ejercicio de la función.

2. Otorgamiento de la Escritura por parte del Notario Público: Lectura y Caso Especial de las Personas Sordas

[Sala Primera]^{vi}

Voto de mayoría

“XIII. En lo tocante a esta disconformidad, el Código Notarial estatuye que todo documento notarial debe redactarse en español (canon 71). Para las hipótesis en que algún compareciente o interesado no comprenda este idioma, el artículo 72 de la misma normativa señala que *“deben intervenir un traductor oficial u otro aceptado por las partes y el notario público, salvo que este entienda el idioma del compareciente. En tal caso, el notario, bajo su responsabilidad, efectuará la traducción legal del texto, si todos los interesados en el acto o contrato lo consintieren.*

[.-] *El interesado debe quedar enterado del texto del documento **en el idioma que conoce.***

[.-] *Si, al otorgar un instrumento público, se presentare el acto escrito en idioma extranjero, en el archivo de referencias se conservará el documento o una copia de él autenticada por el notario.*

[.-] *Las normas referentes a la capacidad, las condiciones y prohibiciones de los testigos instrumentales serán aplicables a los intérpretes.*

[.-] *El otorgamiento de testamentos de personas que no hablen español se regirá por lo dispuesto en el Código Civil*" (la negrita y subrayado se agregan). Así las cosas, con el fin de asegurar el entendimiento cabal del instrumento, y por ende su consentimiento al acto o contrato, el compareciente que desconoce el español, debe enterarse de su texto en el idioma que conoce, tal y como dispone el párrafo segundo de la norma. Esto es, en un lenguaje que domine, el cual bien puede ser, según cada sujeto, el único que conoce, o uno de los varios que comprenda; en última instancia lo que interesa es que sea enterado del texto y manifieste su voluntad. Esa traducción al idioma (o uno de los idiomas) del compareciente, bien la puede efectuar: a) un traductor oficial, b) un traductor "aceptado por las partes y el notario público"; o c) el propio notario, " *si este entiende el idioma del compareciente*". En el párrafo tercero, prevé el mandato de comentario que si al otorgarse el instrumento, éste ("el acto") se presentare en idioma extranjero, en el archivo de referencia del notario deberá conservarse el documento de traducción o una copia autenticada por el propio notario. Tratándose de escrituras públicas, además de los requisitos que en cuanto a la forma escrita disponen los cánones 73, 74 y 75 (generales a todos los documentos emitidos por los notarios), el artículo 81 señala que deberán tener: a) introducción, b) contenido y c) conclusión. Esa primera parte (la **introducción**) comprende: a.1) el encabezamiento, donde se indica el número de documento, nombre y apellidos del notario, esa condición (notario público) y el lugar de su oficina (disposición 82); y a.2) la comparecencia, que consiste en el nombre y apellidos de los comparecientes (sea que actúen en nombre propio o de otra persona), la clase y número de su documentos de identificación, estados civiles y números de nupcias, profesiones u ocupaciones, domicilios direcciones exactas, sus nacionalidades si son extranjeros, y en el caso de representación, ha de consignarse también los mismos datos en relación con la persona física o jurídica representada (en el caso de las últimas, en lo que sean compatibles. Artículos 83 y 84). El **contenido** (b) consiste en: b.1) los antecedentes (circunstancias de hecho o de derecho relacionados con el negocio o acto) que el notario o los comparecientes estimen necesario consignar (mandato 86); y b.2) las estipulaciones que son precisamente el acto o negocio, es decir, la voluntad de los comparecientes (canon 87). Por último, la sección **conclusiva** (c) abarca: c.1) las reservas y advertencias notariales (a saber, todas aquellas que por Ley deban conocer los comparecientes, artículo 89); c.2) las constancias (mandato 90), en las cuales, además de las otras que exija la Ley, el notario expresa que: c.2.1) le han presentado los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas (y que además deban agregarse al archivo de referencias conforme a la ley), y c.2.2) ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura (los que también debe manifestar quedan agregados al archivo de referencias, si así lo dispusiere); c.3) el otorgamiento (precepto 91), es decir, la constancia de que: c.3.1) el notario leyó la escritura a los comparecientes y testigos y que las personas sordas la leyeron por sí mismas y c.3.2) el CONSENTIMIENTO o la APROBACIÓN de los interesados; y c.4) la autorización, que según el artículo 92,

contiene: c.4.1) el nombre, los apellidos, los domicilios y la identificación de los testigos; c.4.2) indicación de que no se han extendido reproducciones o el número de las realizadas en el mismo acto de firmarse la escritura o de que se expedirán en el término de ley; c.4.3) constancia de que firman y las rúbricas del notario, los testigos instrumentales, los de conocimiento y los intérpretes en su caso, así como los comparecientes o el motivo por el cual estos no firman (rúbrica o huella digital, según corresponda); c.4.4) el lugar, la hora, el día, mes y año en que se autoriza la escritura; c.4.5) las notas necesarias para salvar errores, llenar omisiones y hacer aclaraciones o modificaciones. En cuanto a la rúbrica de los comparecientes y del notario, el artículo 93 dispone el lugar y el orden en que deben consignarse. Es importante destacar además que aún cuando en el documento protocolar no se indique expresamente, se presume que el notario identificó debidamente a las partes, los intérpretes o traductores y a los testigos de conocimiento (artículo 95).

3. Relación Entre el Otorgamiento y la Autorización de la Escritura Pública

[Tribunal de Notariado]^{vii}
Voto de mayoría

“VIII. Ahora, en lo tocante al préstamo de protocolo, tampoco lleva razón la recurrente, en cuanto afirma que el a-quo interpretó erróneamente el artículo 146 inciso a) del Código Notarial y menos aún, que la dada en el fallo impugnado implique un desconocimiento de la función notarial y de las normas que la rigen. Más aún, su reconocimiento expreso y la práctica común que reclama, no tiene la virtud de exonerarla de responsabilidad, al existir norma que califica esa práctica, como prohibida y castigada, que es precisamente el numeral 146 inciso a) *ibid* y debe recordarse, lo dispuesto el artículo 3 del Código Civil, según el cual: *“El uso y la costumbre sólo regirán en defecto de ley aplicable, siempre que su existencia haya sido demostrada y no resulte contrarios a la moral o al orden público o a una norma de carácter prohibitivo”*. (énfasis agregado). Así, dispone el inciso a) del artículo 146 Código Notarial: *“Los notarios serán suspendidos desde tres años y hasta por diez años cuando: a) Autoricen actos o contratos cuyos otorgamientos no hayan presenciado o faciliten su protocolo o partes de él a terceros, para la confección de documentos notariales”*. Este artículo contempla dos supuestos de hecho, dentro de lo que se ha llamado “préstamo de protocolo”, y que son: a) Autorizar un acto o contrato cuyo otorgamiento no presenciado y b) facilitar su protocolo o partes de él a terceros, para la confección de documentos notariales. Lo acontecido en la especie, según se verá, está contemplado en el primero y no en el segundo supuesto. [...] Como se expresó, el numeral mencionado castiga al notario que “autorice” un acto o contrato, cuyos “otorgamientos”, “no haya presenciado” y la doctrina conceptualiza el **otorgamiento** “como aquella actividad exclusiva de las partes o sujetos negociales que oída la lectura

*del instrumento, exteriorizan su consentimiento sobre el fondo y forma, por medio de la firma consignada al pie de la escritura pública", (GATTARI. Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial. Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1988, pág. 125), lo que está contemplado en el artículo 91 del Código Notarial, cuya letra dice: "Artículo 91. Otorgamiento. Al concluirse el acto, el notario deberá leer el contenido de la escritura a los comparecientes y, en su caso, a los testigos; asimismo, deberá permitirles a los sordos leerlas por sí mismos y dejará constancia de ello y del consentimiento o la aprobación de los interesados"; en tanto la **autorización** "Es el acto mediante el cual el escribano, con su firma autenticante, asume la paternidad del instrumento para constituir fehacientemente hechos y dichos de las partes, los suyos propios y el instrumento. Esto en sentido material. Formalmente es aquella parte del instrumento en que el oficial público estampa su firma. Es acto propio del escribano. Desde ese momento se convierte en instrumento notarial independizándose de su mismo autor, que no lo puede contradecir. Comprende otros contenidos: por su firma el escribano asevera la veracidad del texto, afirma la legalidad del instrumento, responsabilizándose por cumplir los requisitos normativos; asegura la calificación de los actos legítimas intervenciones. La autorización es la última operación formal, interna al instrumento que, por tal hecho, se convierte en notarial; rezuma la totalidad del camino operativo desde la calificación en la síntesis alcanzada por esa comunicación lingüística. Autorizado el instrumento por el escribano se producen las consecuencias que la ley fija, que constituyen un haz triple solidario: forma, constitución, prueba..."*

GATTARI, Carlos Nicolás, Vocabulario Jurídico Notarial. Ediciones de Palma, 1988, pág. 19). En el caso, partiendo de las citadas declaraciones, los instrumentos notariales cuestionados estaban ya redactados en el protocolo de la notaria denunciada, quien, enferma, no pudo asistir al momento y lugar donde doña Natasha estaría presente, por lo que envió a su esposo, también denunciado, para recogiera las firmas. Esto implica que las partes no comparecieron a la notaria denunciada, con lo que evidentemente tampoco hubo un otorgamiento ante ella, a pesar de lo cual, autorizó los instrumentos y dio fe de un hecho que no presencié, dando fe, frente a terceros, que así aconteció, en afectación de la fe pública y de los principios que rigen su función, previstos en las normas que se dirán, como el de inmediatez y unidad del acto. Se cumple, entonces, el citado supuesto de la citada norma, pues autorizó un instrumento cuyo otorgamiento no presencié. No existió, consecuentemente, inmediatez (según la cual, insisto en la función notarial se encuentra la ineludible y necesaria presencia del notario en el acto notarial que autoriza), ni unidad del acto (según el cual, en el otorgamiento del acto notarial deben coincidir una unidad de tiempo, lugar y personas, de modo que todas las partes estén presentes en el justo momento en que autoriza el instrumento); principios básicos que caracterizan la función notarial y que se desenvuelven como garantía para los otorgantes y terceros del correcto ejercicio de la labor fedataria y asesora, que se vulnerarían con grave afectación de la seguridad jurídica que debe proveer a la sociedad el ejercicio notarial

(artículos 6, 34, 39 y 51 del Código Notarial), que en el caso bajo estudio, se sancionan en el artículo 146 inciso a) *ibid.* Este Tribunal, entiende, como lo ha expresado en variados pronunciamientos, en diferentes casos, que el notario puede auxiliarse de diversos colaboradores en el ejercicio de su función, como son secretarios (as), asistentes, mensajeros u otros, y ha señalado también, que puede delegar algunos actos, a manera de ejemplo, la labor material de presentar ciertos documentos, como los matrimonios civiles, siempre bajo su estricta supervisión y sin que esto implique una exoneración de responsabilidad, pero existen otros, de carácter personalísimo, que impiden esta delegación en forma absoluta y uno de éstos es la indispensable presencia del notario en el momento y lugar en que las partes comparecen y otorgan el instrumento, según queda explicado. De manera que no interesa si quien recogió las firmas fue una persona de su absoluta confianza, su esposo, o que los documentos ya estuvieran redactados, o en general, que las partes estuvieran enteradas del negocio, es que el notario autorizante debe estar presente, a fin de cumplir con las otras obligaciones que la ley le impone, como es recibir la voluntad de los rogantes, identificarlos y asesorarlos, sobre las condiciones del negocio y sus consecuencias jurídicas, lo que evidentemente no pudo hacer, al no estar presente. Debe dejarse patente, que incluso con la anterior legislación los hechos comprobados podían significar la cancelación de la licencia como notario, claro esta, antes de que esa sanción fuera declarada inconstitucional (artículo 38 de la Ley Orgánica de Notariado). Entonces, existe prueba suficiente para sustentar la aplicación del artículo relacionado, que fue interpretado adecuadamente por la autoridad de primera instancia. Lo que no se comparte, es la proporcionalidad de la sanción de diez años impuesta, siendo más ajustada la de tres años. Esto, porque si bien no se estableció un perjuicio de mayor trascendencia, fue claramente demostrada la trasgresión a una norma de carácter prohibitivo.”

4. Actos Sobre los que el Notario debe Dejar Constancia con Respecto a la Finalización de la Escritura Pública

[Tribunal de Notariado]^{viii}

Voto de mayoría

“V. En el ejercicio de la función notarial, el profesional debe dar cumplimiento, entre otros, al principio de unidad del acto, según el cual, la lectura, el otorgamiento y la firma de un instrumento notarial deben realizarse sin interrupciones, en forma inmediata, es decir, una a continuación de la otra, de tal forma que se de una concurrencia de personas y acciones en un mismo tiempo y lugar (ver ETCHEGARAY. Natalio Pedro. Escrituras y Actas Notariales, Editorial Astrea, Segunda Edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires 1998, página 52, GATTARI. Carlos Nicolás. Manuel de Derecho Notarial, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1997, página

133 y PELOSI, Carlos, El Documento Notarial. Edictorial Astrea, Primera Edición, Tercera reimpresión, Buenos Aries, 1997, página 234). De ahí que, de conformidad con los artículos 91 a 93 del Código Notarial, sea obligación del notario dejar constancia que la escritura fue leída, que se firmó por las partes, testigos y notario y de la fecha con indicación de hora, día, mes y año en que fue otorgada. Además de satisfacer esta obligación también es responsable por el correcto desempeño de la función fedataria, contemplada en los artículos 1, 30 y 31 *ibid*, en cuanto disponen: *"El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él"* (artículo 1); *"La persona autorizada para practicar el notariado, en el ejercicio de esta función legítima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública. Las dependencias públicas deben proporcionarle al notario toda la información que requiera para el cumplimiento óptimo de su función"* (artículo 30) y *"El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él"* (artículo 31). Su uso inadecuado, es considerado como falta grave, según dispone el numeral 139 siguiente, que en lo que interesa dice: *"Existirá falta grave y, por consiguiente, procederá la suspensión en todos los casos en que la conducta de la notario perjudique a las partes, terceros o la fe pública, así como cuando se incumplan requisitos, condiciones o deberes propios del ejercicio del notariado contemplados en las leyes o resultantes de las disposiciones emanadas de las autoridades públicas, en el ejercicio de competencias legales"*. Como en la situación bajo estudio no existe una correspondencia entre el otorgamiento y autorización de estos y la fecha de los instrumentos notariales, existe una dación de fe incorrecta, pues no sería cierto que esos documentos fueron otorgados y autorizados en la fecha y hora que indican los instrumentos relacionados, lo que vulnera la presunción de certeza derivada de la fe pública. En este sentido, este Tribunal Notarial, en situaciones como las que nos ocupa, ha señalado: *"Ahora bien, a contrapelo de lo anterior, en su escrito de contestación presentado el 16 de setiembre del 2003 visible a folios 20 y siguiente, ... el notario expresa que los referidos documentos se encuentran debidamente firmados por las partes y por su persona.- Tales procedimientos si constituyen faltas a la fe pública, y no son un correcto ejercicio del notariado por parte del profesional denunciado, tal y como lo expresa dicha autoridad, motivo por lo que los reparos que hace el denunciado en su escrito de apelación no resultan de recibo, ya que de conformidad con lo establecido en lo conducente por los artículos 369, 370 y 371 del Código Procesal Civil, es instrumento público la escritura pública autorizada por un notario público, la que tiene efectos*

sustantivos y probatorios plenos, ya que mientras no sea argüida de falsa, hace plena prueba de la existencia material de los hechos ahí afirmados por el profesional autorizante, en el ejercicio de sus funciones, o haber pasado en su presencia.- De la misma forma, el documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no sólo de la existencia de la convención o disposición para la prueba para la cual ha sido otorgado, sino aún de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él.- A su vez, el artículo 31 del Código Notarial establece que la notaria tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley, presumiéndose ciertas las manifestaciones de la notaria que consten en los instrumentos públicos.- En este caso, no es admisible que las partes y la notaria firmen en fecha distinta a la consignada en la escritura matriz, ya que esta práctica es indebida y violatoria a los deberes funcionales que le impone a dicho fedatario público, el correcto ejercicio del notariado.- Por eso, los argumentos que hace la notaria en su escrito de apelación a efecto de que no se le sancione no son de recibo, pues de la prueba recabada en autos se constata que sí transgredió lo dispuesto en los artículos 2, 31, 33, 91, 92 y 93 del Código Notarial, toda vez que las escrituras números 192, 193, 194 y 195 fueron firmadas por las partes y autorizadas por él, en hora y fecha distinta a las consignadas en su protocolo, hecho éste que fue reconocido por el propio denunciado en su escrito de contestación, al aportar copia de esos instrumentos debidamente firmados, haciendo ver este hecho con la mayor naturalidad, cuando es inexacto que esas escrituras hayan sido firmadas en la hora y fecha que relacionan esos documentos, tanto por él como por las partes, lo cual infringe no sólo las normas antes transcritas, sino que también es una violación de la fe pública de la cual es depositario.- También debe señalarse que esas acciones representan una falta al deber de cuidado de parte del profesional denunciado, el cual le es exigible a él con más rigor que al común de las personas, ya que sus actuaciones están sujetas al principio de legalidad, todo lo cual deviene en un incorrecto ejercicio del notariado.- No lleva razón el denunciado en su argumento de que no cometió falta alguna y que no se le puede sancionar por no estar tipificada la falta y que de estarlo, contraviene todo criterio de proporcionalidad, ya que independiente de que haya causado o no perjuicio a las partes o terceros, sí es evidente que sus actuaciones constituyen faltas a la fe pública y, como se indicó, reflejan un incorrecto ejercicio del notariado, y eso sí está tipificado como una falta grave, conforme a lo dispuesto en el artículo 139 del Código Notarial, sancionable conforme lo dispone el artículo 144 inciso e) del mismo cuerpo legal, con uno a seis meses de suspensión ... Asimismo, debe indicarse que no interesa en este caso que las escrituras referidas no sean actos de disposición de bienes y que la notaria haya actuado de buena fe, lo cual no se pone en duda, sino que lo que aquí interesa y se valora, es el desapego de la notaria a la normativa sobre la materia que le impone un correcto ejercicio del notariado, en lo cual hay un marcado interés público de que los

depositarios de la fe pública sean fieles observantes y contralores de legalidad por lo que prácticas de esta naturaleza, son del todo censurables y deben ser desterradas, ya que inciden en que la sociedad misma pierda credibilidad en los notarios por este tipo de actuaciones.- Finalmente, debe decirse que a pesar de que las faltas denunciadas por la entidad quejosa no son reprobables, se sanciona al notario por las faltas cuya comisión se deriva del reconocimiento que hace en su escrito de contestación, esto es que las escrituras supra referidas ya están firmadas.- Eso no constituye violación al debido proceso ni el derecho de defensa, pues el propio notario, en su escrito de contestación visible a folio 20 reconoce que la falta se produjo y al respecto ya se ha pronunciado la Sala Constitucional, en su voto # 9198 de 16:33 horas del 17 de octubre del dos mil cuando expresa que: "Las consideraciones del recurrente en el sentido de que este hecho constituye una violación al principio del debido proceso y a su derecho de defensa no son de recibo, ya que la imposición de esa sanción se debió a que fue un hecho admitido durante la tramitación del proceso por parte de los notarios...de manera que resulta a todas luces ilógico que al recurrente tuviera que dársele audiencia sobre los hechos que él mismo reconoció..." (Voto No.223-2005, de las nueve horas treinta y cinco minutos del veinticuatro de noviembre del dos mil cinco).

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7764 del diecisiete de abril de 1998. **Código Notarial**. Vigente desde: 22/11/1998. Versión de la norma: 11 de 11 del 20/02/2014. Publicada en Gaceta 98 del 22/05/1998. Alcance: 17.

ⁱⁱ PELOSI, Carlos A. (1992). **El Documento Notarial**. 2^{da} Reimpresión, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires, Argentina. Pp 225-226.

ⁱⁱⁱ RÍOS HELLIG, Jorge. (2012). **La Práctica del Derecho Notarial**. Octava Edición del Editorial Mc Graw Hill. México Distrito Federal, Estados Unidos Mexicanos. P 117.

Nota la abreviatura LNDF, se refiere a la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

^{iv} ETCHEGARAY, Natalio Pedro. (1998). **Escrituras y Actas Notariales**. 2^{da} Edición Actualizada y Ampliada de las Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires, Argentina. Pp 52-57.

^v TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 60 de las nueve horas con diez minutos del doce de abril de dos mil doce. Expediente: 04-000582-0627-NO.

^{vi} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 812 de las ocho horas con cincuenta minutos del cinco de julio de dos mil doce. Expediente: 05-001325-0181-CI.

^{vii} TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 106 de las quince horas del trece de mayo de dos mil once. Expediente: 05-001156-0627-NO.

^{viii} TRIBUNAL DE NOTARIADO. Sentencia 90 de las nueve horas del dieciocho de marzo de dos mil diez. Expediente: 07-000226-0627-NO.