

SNR2019EE001306 ✓

Consulta 4048 de 2018 ante 1a Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor

Elkin-abogado@hotmail.com

Asunto: Corrección y/o aclaración (actualización de linderos).
Radicado número SNR2018ER084153
CN-005- Inscripciones

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, esta oficina pone de presente lo siguiente:

Manifiesta usted, que hace un mes fueron a la Notaría Doce (12) del Circulo de Bogotá a suscribir una escritura de aclaración y/o corrección de la extensión de linderos, para poder registrar la Escritura 4641 de 2004, pero el Notario les dijo que no podía autorizar la escritura, y que si lo hacía dejaría una nota al final que podía ser objeto de nulidad.

Sobre lo anterior solicita que se absuelvan unos interrogantes, los cuales serán resueltos con el estudio que se hace a continuación.

Esta Oficina considera lo siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Código Civil
- Ley 1579 de 2012
- Código General del Proceso
- Resolución Conjunta No. 1732 y 221 de la S.N.R y el IGAC
- Instrucción Administrativa No. 13 de 2018 de la SNR.



Pág. No. 1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

SNR2019EE001306

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país, aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2723 de 2014, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Así mismos se puede de presente que, las respuestas dadas a las consultas remitidas a esta Oficina se profieren de manera general con respecto al problema jurídico manifestado, dentro de las competencias dadas y no van encaminadas a resolver conflictos o diferencias de orden particular.

Ahora bien, se entra a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el tema de la consulta, al respecto tenemos:

De la corrección:

Las siguientes disposiciones del Decreto Ley 960 de 1970, en consonancia con el Decreto 1069 de 2015, consagran:

"ARTICULO 101. <CORRECCIÓN DE ERRORES ANTES DE LA FIRMA>. Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare suscrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales."

*"ARTICULO 102. <CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA>. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que **quisieren hacer los otorgantes** deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias **y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido**, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección." (Negrilla fuera de texto).*

"ARTICULO 103. <ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS>. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra

Pág. No. 2



SNR2019EE001306

aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101.

*Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria **suscrita por el actual titular del derecho**, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo instrumento.” (Lo resaltado es nuestro).*

“ARTICULO 104. <OTROS ERRORES>. De la misma manera prevista en el artículo precedente podrá corregirse el error en la cita de los títulos antecedentes y sus inscripciones en el Registro, si fuere posible establecerlo con precisión mediante certificado actual del Registrador y éste se protocoliza.”

Por su parte el Decreto 2148 de 1983, compilado en el decreto 1069 de 2005, establece lo siguiente:

*“ARTICULO 48.-Cuando se pretenda **cambiar alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria**. En este caso **los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior**, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.*

Sólo procede escritura de aclaración de la de constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la cámara de comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios.” (Lo destacado fuera de texto).

*“ARTICULO 49.-Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, **podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura**. (Negrilla fuera de texto).*

*El error en los linderos que no figure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere el de manifiesto, mediante escritura **que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho**. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.” (Resalto nuestro).*



SNR2019EE001306

En las normas transcritas se precisa el procedimiento para efectuar las correcciones pertinentes antes y/o después de haber autorizado una escritura.

Se dice que una vez el notario autorice el instrumento público, las correcciones, aclaraciones o modificaciones que los interesados pretendan realizar, debe ser por medio de **escritura pública aclaratoria**, estableciendo de manera clara y precisa los motivos que dieron origen al acto aclaratorio conforme a las norma precitadas; **salvo en aquellos actos donde se pretende cambiar los elementos esenciales del negocio jurídico inicial**, en tal sentido, **los otorgantes** deberán cancelar o dejar sin efecto la escritura anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente **nota de referencia** y suscribir un nuevo instrumento público si así lo desean donde se incluya lo que verdaderamente las partes quieren,

De igual manera se sostiene en las referidas normas, que cuando hay error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, en los nombres o apellidos de los otorgantes, o **en los linderos que no figure cambio en el objeto del contrato**, la escritura de aclaración del respectivo error **la podrá suscribir el actual titular del derecho**; es decir, que al no existir la parte vendedora para que junto con el comprador efectúen la corrección, la ley faculta a este, como el **nuevo propietario** para que la realice; de tal suerte que si el comprador no ostenta la calidad de propietario no puede suscribir escritura de aclaración.

De acuerdo con lo expuesto, sólo el titular del derecho de dominio es quien puede suscribir la escritura de aclaración para corregir el error, luego frente a los hechos que dieron origen a esta consulta, es necesario exponer lo siguiente:

TITULACION

La propiedad inmobiliaria en Colombia consta del título y modo, el título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión administrativa o judicial (adjudicación de baldío, adjudicación en sucesión), que es causa de la finalidad traslativa del dominio.

Por título, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia del 4 de febrero de 2013, expediente 2008-00471-01, Magistrado Ponente JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, señaló:

"En relación con el justo título, tiene dicho la Corte, que por éste ha de entenderse "todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se



Pág. No. 4

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

SNR2019EE001306

*trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, **si el título hubiese emanado del verdadero propietario.***

(...)

“El profesor José J. Gómez, enseña sobre el punto que “el título es el hecho del hombre, generador de obligaciones, o la sola Ley que lo faculta para adquirir el derecho de manera directa. No puede concebirse derecho alguno patrimonial sin ese fundamento”.

(...)

*De lo anterior se deduce que la compraventa en sí misma no genera más que obligaciones, o visto desde el ángulo del acreedor, derechos personales, que suelen ser fuente directa de derechos reales, cuando el crédito es pagado por parte del deudor. Así, la obligación de enajenar o entregar la cosa, una vez satisfecha mediante el “modo” respectivo, que es la tradición, genera en el acreedor satisfecho, el derecho real de propiedad, **si recibió el bien de quien era propietario**; y en todo caso el carácter de poseedor del mismo, sin adquirir la propiedad, cuando el tradente no era propietario (art. 752 del Código Civil).*

*Ese objeto obligacional, que se concreta en la prestación consistente en hacer tradición de la cosa, de enajenarla, de hacerla ajena, debe satisfacer las exigencias legales, entre las que se destacan, para los efectos precisos del despacho de este cargo, que la anotada enajenación de la cosa corporal o incorporal, **“no esté prohibida por Ley”** (artículo 1866 del Código Civil). Y está claro que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las Leyes (artículo 1523 ib). De suerte que **si un contrato de compraventa recae sobre una cosa cuya enajenación está prohibida, tiene objeto ilícito, y por tanto, no puede ser “justo título”** en los términos arriba explicados.” (Negritas fuera de texto).*

Se dice que la palabra título tiene dos acepciones: La de causa en virtud de la cual se posee alguna cosa (artículo 765 C.C.), y la de **instrumento o escritura** en que se acredita el derecho.

Entre tanto que, **el modo es la concreción de esa finalidad traslativa de dominio** mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, **tradición que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

Sin esos dos elementos, título y modo, es imposible que se produzca el efecto traslativo anunciado, **ya que el título sin registro solo crea derechos personales**; pero actuando simultáneamente con el modo, crea los derechos reales.



TRADICIÓN:

Nuestro Código Civil en su artículo 740, en el inciso primero, determina que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Para que sea válida la tradición se requiere un título traslativo del derecho, como puede ser el contrato de compraventa, permuta, dación u otro (Art. 745 C.C.).

La tradición forma parte de la categoría de los negocios jurídicos bilaterales, pues requiere de la declaración de la voluntad, tanto del tradente como del adquirente, el primero **con la intención de transferir el dominio**, y el segundo con la de adquirir (Art 741 a 744 C.C.)

La tradición al ser un negocio jurídico de cumplimiento de las obligaciones de trasmisión de la propiedad, además de exigir las mismas condiciones comunes que requieren los demás negocios jurídicos (capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita), conlleva el cumplimiento de otras condiciones especiales, tales como, la existencia de obligación previamente constituida, y que ésta se extinga por la tradición, que el tradente sea el verdadero dueño del bien inmueble, y la **inscripción del documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** (Art 756 y 759 C.C., Ley 1579 de 2012 artículo 4).

El artículo 749 del Código Civil, habla de la solemnidad para que opere la enajenación y al respecto nos dice:

"Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas." (Lo resaltado es nuestro).

El mismo Código Civil en su artículo 665 define los derechos reales como el derecho que tenemos sobre una cosa con respecto a determinada persona, y prescribe los siguientes:

"Dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca". De estos derechos nacen las acciones reales.

El dominio:

Sobre este presupuesto jurídicos, la misma Codificación anterior preceptúa:

"Artículo 669. Concepto de Dominio. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno." (Lo destacado es nuestro).

El artículo 2 de la Ley 1579 de 2012 consagra lo siguiente:



SNR2019EE001306

“Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.*
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.*
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”*
(Negrilla fuera de texto).

Con base en lo expuesto, es claro que el negocio jurídico de compraventa de un bien inmueble, si las partes no lo revisten de la respetiva solemnidad es tan sólo un documento privado, y si lo elevan a escritura pública pero **no lo inscriben en el correspondiente registro no crea derechos reales sino derechos personales**; luego, no se perfecciona el acto jurídico **por cuanto no se transfiere el dominio del bien conforme lo dispone la ley.**

Así las cosas, para el caso que nos ocupa, si no se ha registrado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la escritura pública 4661 de 2004 la cual se menciona en la consulta por carecer de uno los requisitos legales, el derecho real de dominio no se ha consolidado, sólo se tiene una posesión material del bien inmueble, lo que imposibilita adelantar el trámite de aclaración de linderos ante notario o autoridad administrativa (catastro) conforme lo establece la ley y la Resolución Administrativa Conjunta No. 1732 y 221 del 21 de febrero de 2018 de esta Superintendencia y del IGAC respectivamente.

En la Resolución precitada se establecieron algunos lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

Los artículos 4, 5 y 6 de la aludida Resolución prescribe;

“Artículo 4°. Escrituras de corrección y aclaración. *Las escrituras de corrección y aclaración tendrán lugar para corregir inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes. Para tal efecto, procede la elaboración de la correspondiente escritura de corrección y aclaración, que será sujeto a registro.”*

“Artículo 5°. Actualización de linderos. *De oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, la autoridad catastral competente efectuará, por una sola vez, la*

Pág. No. 7



SNR2019EE001306

actualización mediante la conversión y descripción técnica de linderos arcifinios de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno **sin variación**. La conversión y descripción técnica de estos linderos puede llevar a la precisión del área.” (Negrilla fuera de texto).

“Artículo 6°. Rectificación de área por imprecisa determinación. La rectificación de área en el sistema catastral y registral procederá, de oficio o a **solicitud de parte del titular del derecho de dominio**, cuando los linderos están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno y **no existe variación en los mismos**, pero a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de este no ha sido determinada adecuadamente.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, **la autoridad catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro**, que rectifique el área del bien inmueble.” (Lo destacado es nuestro).

Sobre la aclaración por escritura pública de que trata el artículo 4 precitado, sólo opera para determinados casos, cumpliendo con lo preceptuado en normas superiores, en especial a que dicha escritura no puede ser suscrita por persona que no tenga la calidad de propietario. De igual manera se colige del artículo 5 y 6 transcrito que, para adelantar la actuación administrativa de actualización de linderos y corrección de área, se iniciará de oficio o a **solicitud de parte del titular del derecho de dominio siempre que no haya variación en los respectivos linderos**; es decir, que sin no se tiene la calidad de dueño o teniéndola, pero los linderos cambian, dicha actuación no se puede realizar; luego, sólo sería procedente de oficio por parte de la autoridad catastral respectiva, siempre que los linderos permanezcan iguales.

Ahora bien, si procediera la actuación administrativa la autoridad competente debe tener en cuenta los requisitos que consagra el artículo 7 ibidem.

De no ajustarse a los lineamientos de las normas anteriores se deberá acudir a lo señalado en el artículo 8 de la misma resolución el cual señala lo siguiente:

“Artículo 8°. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá por una sola vez, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando exista pleno acuerdo **entre el titular del derecho de propiedad con los colindantes, también propietarios**, respecto de los linderos del bien inmueble. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la precisión del área del inmueble.

La rectificación de linderos procederá cuando:

(...)” (Negrilla fuera de texto).



SNR2019EE001306

Nótese que esta norma al igual que las anteriores exige que quien solita la corrección se el titular del derecho de dominio y que el acuerdo también se celebre con los colindantes que ostenten la misma calidad, es decir, propietarios, lo que indica que no puede efectuar con personas distintas a los dueños.

De otra parte, el procedimiento establecido para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes se realizará de conformidad con el artículo 9 de la misma normatividad:

“El procedimiento que se adelantará a efectos de llevar a cabo la rectificación de linderos de bienes inmuebles por acuerdo entre las partes en el sistema catastral y registral será el siguiente:

1. El propietario interesado presentara a la autoridad catastral competente el levantamiento planimétrico o topográfico del bien inmueble que debe incluir la descripción técnica de los linderos del bien inmueble y la precisión del área y la precisión del área de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por la máxima autoridad catastral.

La rectificación de linderos por acuerdo entre las partes también podrá darse por iniciativa de las autoridades catastrales en desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

2. La autoridad catastral competente revisará y validará el levantamiento plan métrico o topográfico del predio presentado por el propietario solicitante, procedimiento a expedir informe técnico, que incluirá, si es del caso, propuesta de ratificación la cual pondrá en consideración del solicitante y de los colindantes, también propietarios.

Cuando se actué en desarrollo de los procesos de formación actualización y conservación el levantamiento planimétrico o catastral elaborado por la respectiva autoridad catastral, incluirá la citada propuesta de rectificación, si a ello hubiere lugar.

4. Para la rectificación por descripciones insuficientes y limitadas, la autoridad catastral deberá considerar las descripciones de linderos de títulos registrados, con el fin de formular la propuesta de rectificación o de conversión y descripción técnica, en el Sistema Internacional de Medidas (SI), de conformidad con el Anexo No. 1 de Dirección Técnica de Linderos, adoptado mediante la presente resolución. Lo anterior, sin perjuicio del pleno acuerdo entre el titular de derecho real de dominio del bien inmueble y sus colindantes, también propietarios.

3. De existir pleno acuerdo entre el propietario solicitante y los colindantes, también propietarios respecto de propuesta de rectificación presentada por la autoridad catastral, procederán a la suscripción del acta de colindancia, mediante firma de los de los intervinientes mencionados.

Pág. No. 9

SNR2019EE001306

4. La autoridad catastral expedirá un acto administrativo motivado que resuelva sobre la rectificación, adjuntando el acta de colindancia firmada y precisando el área del bien inmueble a partir de los linderos rectificadas.

5. En firme el acto administrativo, la autoridad catastral, en un término no mayor a treinta (30) días, lo remitirá para su inscripción en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

6. Si existen linderos del bien inmueble que no presenta discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación en el terreno, respecto de ellos no es necesaria la comparecencia de los colindantes titulares de derecho de dominio correspondientes. En este caso, se realizará la conversión y descripción técnica respectiva, de ser necesario.

Parágrafo: Si no se presenta pleno acuerdo o no están presentes todos los interesados deberá agostarse el proceso judicial. (Subrayado fuera de texto)

De otra parte, existen dos posibilidades de sanear la titulación y corregir los linderos del bien inmueble mencionado en la consulta:

1-. Para efectos de clarificar los linderos se puede iniciar el proceso judicial de deslinde y amojonamiento (Art. 400 del C.G.P), acudiendo a los medios de prueba para que por vía judicial se determinen y se clarifiquen los que realmente le corresponden al predio, al igual que la descripción cabida y linderos.

2-. Acudir a una acción de posesoria conforme lo dispone el Artículo 974 del Código Civil, por cuanto el título por el que adquirió el derecho real de dominio no se encuentra registrado, esto con el objeto de que se declare la pertenencia en los términos del artículo 375 del Código General del Proceso, considerando que detenta la posesión y se cuanta con justo título.

Las normas que se transcriben a continuación del Decreto Ley 960 de 1970 de terminan:

*"ARTICULO 6o. <REDACCIÓN DE DOCUMENTOS>. Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignen las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos o sus asesores. En todo caso, **el Notario velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de insistencia de los interesados, salvo lo prevenido para la nulidad absoluta, dejando siempre en él constancia de lo ocurrido.**" (Negrilla fuera de texto).*

*"ARTICULO 9o. <RESPONSABILIDAD EN LA FORMA>. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, **pero no de la veracidad de las***

Pág. No. 10



SNR2019EE001306

declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo." (Resalto nuestro).

"ARTICULO 14. RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN>. La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; **el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido;** y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados." (Negrilla fuera de texto).

"ARTICULO 35. LECTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Extendida la escritura será **leída en su totalidad por el Notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentamiento. De lo ocurrido se dejará testimonio escrito en el propio instrumento y la firma de los otorgantes demuestra su aprobación.**" (Lo destacado fuera de texto).

ARTICULO 38. FIRMAS. **La escritura concluirá con las firmas autógrafas de los otorgantes y de las demás personas que hayan intervenido en el instrumento. Si alguna firma no fuere completa o fácilmente legible se escribirá, a continuación, la denominación completa del firmante.**" (Negrilla nuestro).

De las disposiciones transcritas se colige que los notarios responden de las formalidades legales, **pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados,** y cuando advierta una irregularidad en el documento la pone de presente a las partes y si estos insisten en que se otorgue el instrumento, dejará nota de lo ocurrido en la parte final; de igual manera se infiere, que los usuarios del servicio notarial son responsables al momento de suscribir una escritura de cualquier acto jurídico, en tanto que las mismas disposiciones determinan que el otorgamiento es el asentimiento expreso que los interesados prestan al instrumento extendido; además, dichas normas establecen que el instrumento público es leído en su totalidad por el notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos, **quienes podrán aclarar, modificar o corregir** lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentamiento dejando testimonio escrito en el propio instrumento de lo ocurrido, cuya aprobación se demostrará con la firma de los otorgantes.

Se precisa entonces, que cualquier información o manifestación que los interesados hayan incluido en la escritura pública y no era lo que ellos pretendían o se transcribió erróneamente cualquier dato; dicha omisión así dada, es responsabilidad de las partes que intervinieron en el negocio jurídico, en el entendido que antes de ser firmado y autorizado el documento, éste es leído en su totalidad por el notario o por los otorgantes u otra persona que estos designen, de igual manera, el instrumento público se coloca a

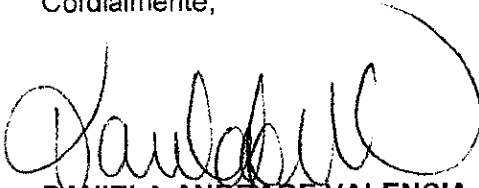
Pág. No. 11

SNR2019EE001306

disposición de las partes que intervinieron o de sus apoderados para que lo revisen; y si existe cualquier inconsistencia podrán aclarar modificar o corregir.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Juan Veintitrés Amado Chamorro/ Profesional Especializado