

CORRECCIÓN DE ESCRITURAS

La escritura pública puede ser objeto de corrección por errores materiales, de concepto o por omisiones cometidas por el propio notario o por alguno de sus empleados. Ante los errores cometidos en cualquiera de las etapas de las escrituras públicas, se plantean varias alternativas:

La doctrina notarial (VI convención notarial, Buenos Aires, 1976) sostiene que *"las escrituras rectificatorias son aquellas que tienen por objeto corregir el error en que se incurrió, sea éste material o conceptual, sea que se encuentre indistintamente en las enunciaciones del notario, en las manifestaciones de las partes, o en ambas a la vez"*.

Dichas escrituras *"deben otorgarse con la concurrencia de todos los intervinientes al acto originario o sus sucesores, cuando se afecten aspectos esenciales del contrato. Caso contrario, será suficiente la comparecencia unilateral de la parte que resulte interesada en el acto que debe ser aclarado, rectificado o complementado"*.

El decreto ley 960 de 1970, en sus artículos 101 a 104, describe en detalle el procedimiento de corrección, que también es materia de estudio en el decreto 2148 de 1983, artículos 48 al 52 .

Artículo 101°. 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 este 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.

Artículo 102°. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumento separado 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.

Artículo 103°. 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 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 él 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.

Artículo 104°. 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.

De la corrección de errores. (Decreto 2148 de 1983)

Art. 48.- Inc. 1, modificado, art. 3, D. 231 de 1985: "Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá utilizarse 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 acto sin cuantía".

Solo procede escritura de aclaración de la constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la cámara de comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios".

Art. 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 de 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 acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto el contrato, se aclarará únicamente con base en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él 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.

Art. 50.- Los errores aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias se corregirán en la forma establecida en el artículo 103 del Decreto-ley 960 de 1970.

En la copia el notario transcribirá la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas respectivas.

Art. 51.- El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza, podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal escrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual la segunda se la distinguirá con el vocablo "Bis".

Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.

Art. 52.- Si un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fue anotado en el original de la escritura como lo establece el artículo 44 del Decreto-ley 960 de 1970, podrá el notario hacerlo en cualquier tiempo dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hará también al final de las copias que se han expedido, debidamente suscrita por el notario.

El artículo 101 del estatuto notarial se ocupa de los errores cometidos antes de la firma de la escritura, y describe minuciosamente el procedimiento a seguir. De todas formas, el procedimiento descrito en este artículo puede ser útil para corregir errores aritméticos y numéricos que se encuentren después de la firma de la escritura (art. 103 estatuto notarial). Después de la autorización de la escritura, cualquier corrección debe hacerse por medio de escritura pública, (artículo 102), pero respetando lo dispuesto por el artículo 48 del decreto 2148 de 1983: Si se pretende cambiar alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico no es posible autorizar escritura de corrección ni aclaratoria, y se debe cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva. Por ejemplo, si existen errores en el documento de identificación de alguno de los otorgantes o en el nombre, o en el número del folio de matrícula inmobiliaria, es necesario autorizar una nueva escritura pública. De igual forma se debe proceder si los intervinientes quieren incluir nuevos bienes en el objeto del contrato.

En el evento en que se cometan errores en la fecha, el nombre del funcionario que suscribió el instrumento, o en el número de la escritura, el notario puede hacer la corrección dejando constancia al margen de la matriz el motivo por el cual se realizó la corrección. Se debe indicar de igual forma la fecha en la cual se realizó dicha corrección, en una nota marginal suscrita por el notario. Si se ha cumplido con el trámite del registro, se deberá expedir un certificado en el que conste la corrección realizada para que se proceda a realizar en el registro la anotación a que hubiere lugar. Cuando se omitiere hacer referencia a los comprobantes fiscales, el notario podrá anotarlos en cualquier tiempo, dejando constancia con su firma. Estas correcciones se realizan sin escritura aclaratoria.

La Corte Suprema de Justicia, se ha manifestado con respecto a este tema y ha sido muy estricta en la interpretación que se le debe dar a la norma al momento de realizar las correcciones. Se expresa que los únicos errores susceptibles de ser enmendados, tratándose de un acto unilateral son aquellos que se califican como lapsus calami o errores de pluma, los cuales no tienen

ninguna incidencia en los requisitos esenciales del negocio jurídico, ni en los sujetos que intervinieron en él o en la cosa que se dispuso.

Así la Corte expresa reiterando lo manifestado en sentencia del 13 de febrero de 1991 que: *"Las escrituras de aclaración simplemente tienen una finalidad explicativa. Limítanse, en efecto, a elucidar los errores en que pudieron haber incurrido quienes intervinieron en su extensión. Y no más errores que los que expresamente mencionados en la citada legislación (artículo 103 del Decreto 960 de 1970). En este orden de ideas, no cabe utilizarlas para distorsionar, alterar, modificar, ni suplantar los actos que se pretenden con ellas corregir. El acto o contrato corregido sigue siendo sustancialmente el mismo; o, lo que es igual, el acto aclaratorio no podría ir jamás contra la voluntad que inspira al corregido o aclarado, pues en tal caso será forzoso cancelar la anterior y extender una nueva"*.

La importancia de las correcciones, implica un extremo cuidado y diligencia a la hora de extender la escritura, con base en la documentación existente, es decir, con el debido soporte que garantice la fidelidad de la información. Es importante tener en cuenta que lo que puede ser objeto de corrección está limitado a lo que estipule expresamente la norma. Cada caso tiene un tratamiento particular el cual debe seguirse al momento de realizar cualquier tipo de corrección.

Así, las escrituras aclaratorias se deben apoyar necesariamente en que debe tratarse de un error de transcripción en la nomenclatura, la denominación o la descripción del inmueble, la cita de su cédula catastral, o en el nombre o apellido de los otorgantes; el error debe ser manifiesto y debe haber constancia de dicho error; además, quien pretenda hacer la aclaración debe acreditar previamente que es el titular de aquel y la aclaración que se realice, bajo ninguna circunstancia debe alterar el alcance y contenido esencial de lo establecido en el contrato.

Antes de autorizar una escritura aclaratoria, debe el notario cumplir lo dispuesto por el artículo 7 de la ley 810 de 2003, que le prohíbe autorizar

escrituras de aclaración de linderos sobre inmuebles que lindan con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público. Esto sólo debe hacerse con la autorización expresa de la autoridad competente.

Cancelación de escrituras.

El estatuto notarial dispone que la cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de Ley. En el primer caso, firman la escritura quienes firmaron la que se va a cancelar. En este caso se exceptúan las hipotecas, que se cancelan con la firma del acreedor hipotecario. Cuando en la escritura de hipoteca consten las obligaciones (mutuos), y el acreedor las haya cedido, es necesario presentar la primera copia que presta mérito ejecutivo, para acreditar la titularidad del cesionario que cancela.

En las hipotecas, la ley autoriza que se haga escritura pública de cancelación ante un notario diferente de quien se realizó la escritura que se va a cancelar, siempre y cuando el notario expida un certificado con destino al segundo para que ante éste se protocolice y con base en él se produzca la nota de cancelación. De todas formas, el sentido común aconseja realizar la escritura de cancelación en la notaría donde se autorizó la escritura que se quiere cancelar.

En un concepto de 9 de junio de 2004, la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia se pronunció sobre la posibilidad de cancelar una escritura de donación, cuando el donante ha muerto. Por evidentes razones, el donante está en la incapacidad absoluta de revocar su donación, por lo cual no es posible cancelar dicha escritura en las condiciones descritas.

Cordialmente,

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA

NOTARIO VEINTICINCO DE MEDELLÍN