

Sabrina Buono, Juan Pablo Alonso, Alejandra Portillo, Ana Irabedra, Gustavo Echavarría, Mariana Capel, Daniella Cianciarulo, Carlos Groisman, Juan Pablo Villar y Roque Molla, aprueba el informe que antecede. Se abstiene la Esc. Mariana Abó.

Escs. Juan Pablo Villar y Roque Molla  
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 29.6.2020, expediente 2259/2019.*

## ERROR. PADRÓN. CERTIFICADO NOTARIAL

### Resumen

*El error en el número de empadronamiento no es error en el objeto, sino en uno de los elementos identificatorios del objeto material de la prestación emergente de la obligación de una de las partes. Si el resto de los elementos que permiten identificar el bien están correctamente expresados, el negocio es válido y eficaz, no pudiéndose afirmar tampoco que exista vicio del consentimiento. Por tanto, desde el punto de vista sustancial, el negocio no es observable.*

Informe: Registral

### Consulta

#### HECHOS

##### I. Aspecto gráfico

a. Plano de mensura y fraccionamiento del Agr. RMM, de enero de 1970, inscripto en Catastro el 20.8.1970 con el n.º ..., del cual surge el padrón rural n.º ... 1, que comprende cinco fracciones de campo numeradas de «1» a «5», con una superficie de 114 hectáreas con 1.542 metros cada una, ubicadas en la ... sección catastral del departamento de Paysandú, zona rural.

b. Las fracciones 2 y 3 conforman actualmente el padrón ...2 (antes ...1).

c. La fracción 4 conforma actualmente el padrón ... 1.

## II. Aspecto documental

**2010.** Por escritura que el 27.7.2010 autorizó el Esc. MR y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad inmueble de Paysandú con el n.º ... el 3.8.2010, SM y otros vendieron por título compraventa y modo tradición a Q S. R. L. el 42,345 % de varias fracciones de campo; entre ellas: *a)* la fracción 3 del padrón ...1, la que se describe conforme al plano citado, y *b)* las fracciones 2 y 4 del padrón ...2 (antes ...1).

**2013.** Por otra escritura que el 29.1.2013 autorizó el Esc. MR y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad inmueble de Paysandú con el n.º ... el 15.3.2013, SM y otros vendieron por título compraventa y modo tradición a Q S. R. L. el 43,54 % de las mismas fracciones de campo y, entre ellas: *a)* la fracción 3 del padrón ...1, la que se describe conforme al plano citado, y *b)* las fracciones 2 y 4 del padrón ...2 (antes ...1), las que se describen conforme al plano citado.

## III. Descripción gráfica en ambos documentos

- 1) En ambas escrituras se padeció el mismo error al establecer el número de padrón actual de dos de las fracciones referidas.
- 2) La fracción 2 integra actualmente el padrón ...2 (antes ...1), correctamente descripta conforme al plano citado.
- 3) La fracción 3 la describió como padrón ...1, cuando actualmente integra el padrón ...2.
- 4) La fracción 4 la describió como padrón ...2, cuando integra el padrón ...1 (en la escritura consta como padrón anterior el ...1).

## CONSULTA

Se consulta respecto a la trascendencia del error relacionado y sobre cuál es la forma de subsanarlo; concretamente, sobre la necesidad o no del otorgamiento de una declaratoria, tanto sea por parte de los vendedores y del comprador, o solamente por este último, en la cual rectifiquen el error padecido y ratifiquen las enajenaciones otorgadas.

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

### ERROR EN LA NOMENCLATURA CATASTRAL

**I.** En el caso planteado hay coincidencia entre vendedores y comprador, y con respecto a los bienes conforme al plano citado, las tres fracciones comprenden el padrón ...1.

**II.** Hubo una mutación administrativa con respecto a las fracciones 2 y 3, siendo actualmente parte del padrón ...2.

**III.** El escribano autorizante estableció en ambas escrituras el número del padrón anterior, cumpliendo con lo establecido en el artículo 85 de la ley 16.462, que establece que en todo caso que se verifique mutación del número de padrón, deberá consignarse en la cédula catastral correspondiente, así como en los instrumentos respectivos, la referencia al número de padrón anterior.

**IV.** Con respecto al error en la nomenclatura catastral, padecido en las escrituras de compraventa de 2010 y 2013, se informa de la existencia de sendas resoluciones de la Dirección General de Registros (299/2001 y 88/2002) que se basan en un informe del Esc. Federico ALBÍN, quien en tal oportunidad afirmó:

El error en el número de empadronamiento no es error en el objeto, sino en uno de los elementos identificatorios del objeto material de la prestación emergente de la obligación de una de las partes. Si el resto de los elementos que permiten identificar el bien están correctamente expresados, el negocio es válido y eficaz, no pudiéndose afirmar tampoco que exista vicio del consentimiento. Por tanto, desde el punto de vista sustancial, el negocio no es observable.

[V.] No obstante, a nivel registral, la importancia de tal elemento de identificación del inmueble no puede desconocerse. Es a partir de dicho número que se realiza la publicidad material y formal, y luego de la vigencia de la Ley Orgánica Registral, el mismo sirve de base también para la matriculación del inmueble (art. 9.º).

[VI.] En consecuencia, cualquier discordancia entre el número de empadronamiento que realmente corresponde al bien y aquel que ha accedido al registro produce una distorsión evidente y no deseable a nivel de los principios de determinación y publicidad que hace necesaria su subsanación a la brevedad, por las consecuencias perjudiciales para la seguridad jurídica y para evitar la multiplicidad de efectos registrales que, a partir del error, se puedan generar.

**VII.** Debemos considerar en el caso planteado que tal discordancia no se plantea, en virtud de que todas las fracciones descriptas comprenden, conforme el plano citado, el padrón ...1.

**VIII.** Respecto a cómo esto debe subsanarse, continúa el autor:

En consecuencia, las formas de subsanar la discordancia entre el padrón que surge de los asientos registrales y del documento inscripto, con el que realmente corresponde, siempre que la manifestación de voluntad esté completa y que los restantes elementos identificatorios estén correctamente expresados de forma de no dar lugar a dudas respecto a cuál es el bien al que corresponde ese padrón, podrían ser: *a)* sin discusión alguna, declaratoria otorgada por las partes que celebraron el negocio original o sus sucesores, ya sea en un mismo documento o por documentos separados; *b)* certificado notarial al pie de la primera copia o por separado, posición sustentada por la Comisión de Derecho Civil y, en algunas oportunidades, por la de Derecho Registral de la Asociación de Escribanos del Uruguay, y *c)* declaratoria suscrita solo por los actuales propietarios, de acuerdo al dictamen ya citado de la última de las comisiones referidas.

## CONCLUSIÓN

Se concluye que:

1. Se padeció error en las compraventas referidas, lo cual consistió en un error exclusivamente en el número de padrón, resultado de una mutación administrativa, coincidiendo el número de padrón común con el establecido en el plano referido, así como el que surge como padrón anterior en la escritura y en la cédula catastral.
2. El número de padrón es uno de los elementos identificatorios del objeto material de la prestación emergente de la obligación de una de las partes. Los elementos restantes permiten identificar el bien, por lo cual, el negocio es válido y eficaz, no existiendo vicio del consentimiento. Por ello, desde el punto de vista sustancial, el negocio no es observable.
3. El error en la nomenclatura catastral es subsanable si el resto de los elementos individualizan indubitablemente al bien y es clara la voluntad de las partes.
4. En el caso planteado, *no hay error en el objeto*, y cualquiera de las formas establecidas en la resolución de la Dirección General de Registros es admisible para subsanar tal error. Y teniendo en cuenta la información registral emitida, en la que surja la identificación de las tres fracciones, sería suficiente subsanar el error padecido extendiendo un certificado notarial al pie de la primera copia —o por separado— en el que se identifique el error padecido, o bien la declaratoria suscrita solo por el actual propietario.

Esc. Mercedes Azar  
Informante

La Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. María Cristina Anzuela, Álvaro Ascheri, Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Gerardo Cardozo, Álvaro Garbarino, Ofelia Lancibidad, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Enrique Marna, Robert Melo, Carlos Milano, Karin Perdomo, M.<sup>a</sup> Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento, Claudia Santo, Andrea Yarruz y Carlos del Campo, aprueban el informe que antecede.

Esc. Mercedes Azar  
Coordinadora

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 29.6.2020, expediente 2311/2020.*