

CESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA. PAGA. DOCUMENTO PRIVADO. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

Resumen

Ante la omisión de cláusula en cesión de promesa, se debe acudir a la interpretación contextual. Respecto a la carta de pago en documento privado sin firmas certificadas, se sugiere realizar el procedimiento de reconocimiento judicial.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1953. T S. A. prometió vender a FSPD, soltero, el padrón ...1, según documento privado cuyas firmas certificó el Esc. EAC, inscripto en el Registro en 1953.

1959. Como consecuencia de la disolución de T S. A., el inmueble fue adjudicado a MEGG y AGG, solteras, en escritura pública autorizada el 25.5.1959, cuya primera copia fue inscripta en el registro correspondiente. MEGG y AGG se obligaron a cumplir la promesa.

1990. Falleció el promitente comprador FSPD, de estado civil divorciado. Se declaró heredero a RPM.

1990. El documento de promesa de compraventa y la certificación de firmas de 1953 mencionados fueron protocolizados por el Esc. ES el 30.11.1990, y el primer testimonio fue inscripto en el Registro en diversas oportunidades. La última reinscripción es de fecha 28.12.2015.

1992. Falleció RPM. Se declaró heredero a su hijo VPD, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente por sus gananciales.

1993. Documento titulado «Cesión de promesa». Por documento privado otorgado el 30.12.1993 cuyas firmas certificó y protocolizó la Esc. BRT y cuyo primer testimonio fue inscripto en el registro competente, VPD y GCR suscribieron un contrato que denominaron «Cesión de promesa». En dicho documento se individualizó la promesa de compraventa referida en la cláusula primera de antecedentes, se estableció la cláusula de precio y la tradición, pero se omitió la cláusula que establecía que VPD cedía los derechos emergentes de la promesa citada y que GCR los adquiriría.

En la cláusula segunda se estableció que el precio de la cesión ascendió a la suma de USD 45.000, de los cuales USD 30.000 se abonaron en dicho acto, con lo que quedó un saldo de precio pendiente de USD 15.000, que se abonaría con la tramitación de las sucesiones de los señores FSPD y RPM.

1994. Surge de un documento privado sin firmas certificadas y sin protocolizar, denominado «Carta de pago», que VPD y GCR suscribieron un documento del cual surge que manifestaron:

1. Que con fecha 30.12.1993 los comparecientes otorgaron una cesión de promesa por la cual el Sr. VPD cedía a la Sra. GCR los derechos de promitente comprador del bien ...1, inscrita en el Registro con el número ...0 y reinscripta con el número ...9.
2. El Sr. VPD otorgó a la Sra. GCR total carta de pago por el precio pactado en la cesión de promesa.

2005. Fallece VPD y se desconoce la identidad de los sucesores.

Actualmente se encuentra en trámite la escrituración judicial de la promesa.

CONSULTA

1. Si mediante la aplicación de las normas de interpretación de los contratos previstas en el Código Civil y sin que se requiera el otorgamiento de otro documento aclaratorio o complementario (declaratoria), es posible concluir que, pese a la omisión de la cláusula de cesión, en el documento de cesión de promesa se puede desentrañar en forma inequívoca la voluntad de los otorgantes.

2. Si con relación a la carta de pago de 24.8.1994 corresponde exigir a la futura vendedora (GCR) la tramitación del reconocimiento de firma establecido en el artículo 173 del Código General del Proceso y eventualmente el cotejo a que refiere el artículo 174 del mismo cuerpo normativo, para el caso de que los sucesores manifestaran la ignorancia de la autoría del documento por parte de su causante.

RELACIÓN CON OTROS CASOS

1. Existe un caso prácticamente idéntico al que es objeto de la presente consulta, publicado en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*.¹¹² La diferencia con el presente es que en la consulta aludida las partes arribaron a una transacción judicial homologada judicialmente, por lo cual existían pruebas con relación a la paga que podían emanar del propio expediente judicial.

2. Respecto de la omisión de la cláusula de cesión, existe otra consulta que tiene puntos de contacto con la presente, publicada también en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*,¹¹³ en la cual se consignó que el enajenante «vende», pero se omitió establecer que el adquirente «compra», a diferencia de lo que ocurre en el caso que amerita la presente consulta, en la cual se omitió la cláusula en su totalidad.

112 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 91, 1-12, pp. 189-195.

113 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, 1-12, pp. 382-388.

3. Respecto a las formalidades de la paga y de la necesidad de exigir el reconocimiento judicial de la firma en un documento privado de recibo de pago, puede citarse un caso que tiene puntos de contacto con el que es objeto de la presente consulta, publicado en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*,¹¹⁴ pero en ese caso los recibos de pago se habían otorgado por una inmobiliaria, sin poder expreso del acreedor.

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

1. Con relación a la omisión de la cláusula de cesión:

Tal como se consigna en la consulta referida más adelante,¹¹⁵ los límites entre los conceptos de *aceptación tácita* y *expresa* no son claros y suscitan muchas discusiones. Existen casos en los que, yendo un poco más allá de la interpretación tradicional, la voluntad expresa de las partes puede deducirse de otras cláusulas del contrato. Siguiendo lo expresado en la citada consulta, restaría aún superar el obstáculo hermenéutico de que el silencio es en principio equívoco, y que por sí solo, considerado en ciertos supuestos, no es más que una expresión de voluntad tácita. Sin embargo, combinado con otros hechos y actos que lo preceden y lo acompañan, puede ser revelador de la voluntad.

Resultan por tanto de aplicación para la dilucidación del caso las reglas de interpretación de los contratos que prescriben los artículos 1297 a 1307, 1270 y 1291 del Código Civil.

Las citadas reglas de interpretación, como señala la doctrina, no son meros consejos o directivas, sino normas jurídicas que se encuentran dirigidas a todos los individuos, quienes están obligados a cumplirlas.¹¹⁶ Existen a su vez diversas consultas publicadas en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* en las que se estudia el alcance de dichas normas.¹¹⁷

Sucintamente, a efectos de no reiterar conceptos que resultan ampliamente desarrollados en las consultas citadas, basta señalar:

a. Dichas reglas son clasificadas por la doctrina en dos grupos: *subjetivas*, que tienden a establecer la común intención concreta, real y

114 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 92, 1-6, pp. 106-111.

115 ALBÍN, F., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Consentimiento», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, 1-12, 2012, pp. 382-388.

116 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, o. cit., pp. 205 y 206.

117 Véanse, entre otras, SECONDO, M., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Error. Partición. Sucesiones», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 100, 1-12, 2014, pp. 233-237; PARGA ZANELLI, J., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Cesión de derechos hereditarios», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 94, 1-12, 2008, pp. 124-131; ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Interpretación de los contratos», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 98, 1-12, 2012, pp. 290-293.

efectiva de las partes (artículos 1297, 1298, 1299, 1301, 1302, 1305 y 1307 CC), y *objetivas*, que buscan reconstruir una voluntad ideal y abstracta con base en criterios objetivos preestablecidos (artículos 1300 y 1304 CC), y los preceptos pertenecen al segundo grupo, de aplicación subsidiaria.

- b. El intérprete, mediante los métodos de interpretación (gramatical, sistemático, etc.), podrá recurrir a elementos textuales y extratextuales, descartando la voluntad inexpresada (meramente interna, no manifestada), a efectos de desentrañar la común intención de las partes. En este sentido, como señala GAMARRA, citando a su vez a COLAGROSSO,¹¹⁸ la común intención de las partes tiene mayor amplitud que el consentimiento, ya que se deduce de todo el comportamiento de las partes —el cual abarca etapas anteriores y posteriores al perfeccionamiento del contrato, que es la sede concreta y exclusiva del consentimiento.
- c. Existen básicamente dos posiciones en torno a la interpretación del artículo 1298 del Código Civil: la de quienes sostienen que debe utilizarse primero el método literal y solo en caso de ambigüedad se pasará a una segunda etapa del método sistemático (indagación de la intención común de las partes) y la de quienes sostienen que en la averiguación de la común intención de las partes no existe un criterio general y rígido que establezca el predominio de un método sobre el otro.

En el caso objeto de la presente consulta, del contenido del contrato y del comportamiento de las partes (posterior al perfeccionamiento de aquel), puede concluirse que la voluntad expresa del Sr. VPD fue ceder la promesa relacionada en la cláusula de antecedentes, y que la voluntad expresa de la Sra. GCR fue adquirirla por cesión, por cuanto:

- Las partes calificaron al negocio de «Cesión de promesa», tanto en su acápite como en otras cláusulas del documento (cláusulas segunda, tercera, cuarta y quinta), y al finalizar la comparecencia expresaron: «[...] han convenido en la celebración de un contrato de cesión de derechos a compromiso de compraventa de inmueble, que tienen pactado y, llevándolo a efecto, lo dejan constatado en las siguientes cláusulas». Sin perjuicio de que el *nomen iuris* elegido por las partes por sí solo no es determinante, por cuanto la calificación equivocada configura un error de derecho que el juez puede y debe rectificar,¹¹⁹ constituye un indicio que, conjuntamente con los restantes elementos que se mencionarán, revela la «intención común» de las partes a que refiere el artículo 1298 del Código Civil.

118 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, o. cit., p. 220.

119 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, o. cit., p. 207.

- Las partes identificaron adecuadamente el objeto del contrato (haciendo referencia concreta a la promesa y al inmueble) en la cláusula primera de antecedentes.
- El negocio puede calificarse de oneroso por cuanto se acordó un precio (cláusula segunda).
- Se efectuó tradición de los «derechos enajenados», dado que la intención expresa del Sr. VPD fue transferir los derechos enajenados (sobre cuya descripción no existe duda, por encontrarse descriptos en la cláusula primera de antecedentes) a «la cesionaria», lo cual queda a su vez confirmado por las expresiones vertidas en la cláusula cuarta de saneamiento.
- En la cláusula quinta de declaraciones, y como consecuencia de los efectos que las partes confririeron al negocio (traslativos de dominio), el cedente facultó a la cesionaria a tomar posesión del inmueble (sobre cuya individualización tampoco existen dudas: se establecieron en la cláusula primera el número de padrón, el departamento, la sección judicial, la orientación y el frente).
- En la carta de pago de fecha 24.8.1994, las partes manifestaron que habían otorgado una cesión de promesa, por la cual el Sr. VPD cedió a la Sra. GCR los derechos de promitente comprador del bien padrón ...1, que más ampliamente se describe en la promesa suscrita por «T. S.A.» y FSPD.
- La cesionaria no ha sido perturbada en la posesión del inmueble desde que le fue conferida, a fines de 1993 (esto es, hace más de 23 años).

Por tanto, el silencio (omisión de la cláusula de cesión), al combinarse con otros hechos y actos que lo acompañan, no obsta a que pueda revelarse la voluntad expresa de las partes.

La buena fe, principio fundamental de nuestro sistema legal (artículo 1291 CC), permite asimismo abonar la conclusión de que la naturaleza jurídica del negocio que las partes quisieron otorgar fue una *cesión de promesa de compraventa*.¹²⁰

Tal como lo establece el artículo 1270 del Código Civil, «La ignorancia de la ley o el error de derecho en ningún caso impedirán los efectos legales del contrato», y la omisión de la cláusula de cesión constituyó un error de derecho, el cual no enerva la voluntad común de las partes, que fue otorgar una cesión de promesa de compraventa.¹²¹

Por lo expuesto, se concluye que, si bien las partes omitieron recoger en el documento la cláusula de cesión propiamente dicha, de la interpretación de las cláusulas del contrato de cesión de promesa relacionado (con

120 PENA CURBELO, L. M., y ALONSO FERNÁNDEZ, F., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Paga», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 91, 1-12, 2005, pp. 189-195.

121 *Ibíd.*, p. 192.

inclusión de los elementos extratextuales posteriores a la celebración del contrato, antes referidos) no puede haber duda de que la intención común manifestada de las partes fue otorgar un contrato de cesión de promesa de compraventa, y que la omisión de la cláusula de cesión constituye un error de derecho y como tal es irrelevante. No se requiere, en consecuencia, el otorgamiento de ningún otro negocio jurídico ulterior.

2. Con relación a la carta de pago de fecha 24.8.1994 (sin certificación de firmas):

En primer lugar, corresponde señalar que toda acción personal por deuda exigible prescribe a los 20 años (artículo 1216 CC), plazo que ha transcurrido en el caso objeto de la consulta. Sin embargo, CESTAU¹²² sostenía:

[...] el tiempo necesario para que un derecho pierda eficacia, no siempre se aplica de un modo automático, no siempre el transcurso del tiempo produce fatal y necesariamente la pérdida del derecho. Hay veces, en que por razones que luego veremos, la ley ha establecido que en atención a ciertas circunstancias se suspenda el curso de la prescripción, no volviendo esta a correr hasta que desaparezcan aquellas circunstancias. Suele ocurrir también, que en virtud de haberse realizado por el acreedor o el deudor ciertos actos, el legislador disponga dejar sin eficacia el tiempo transcurrido con anterioridad a la realización de esos actos. En el primer caso hay suspensión y en el segundo interrupción de la prescripción.

En la medida en que no podemos determinar si en el caso que nos ocupa ha existido algún evento de suspensión o interrupción de la prescripción, no podemos determinar con certeza que la acción correspondiente no esté aún vigente y, por tanto, si una eventual oposición de la prescripción como excepción podría o no ser exitosa.¹²³

Si bien en el caso que nos ocupa podría accionarse judicialmente para que sea declarada la prescripción extintiva de la obligación, ello no sería necesario por cuanto la obligación se habría extinguido por la paga (artículo 1447 CC), al existir el documento privado de carta de pago antes relacionado.

Sin embargo, dado que en nuestro derecho no existe una solemnidad determinada para el pago, y que por tanto este deberá acreditarse de acuerdo al régimen general de la prueba, ¿puede aceptarse el documento de carta de pago de fecha 24.8.1994 sin firmas certificadas como un medio idóneo de prueba en el caso objeto de la consulta?

122 CESTAU, S. D., «De la prescripción», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 71, 1-6, 1985, pp. 13-64, p. 51.

123 Véase al respecto PENA CURBELO, L. M., y ALONSO FERNÁNDEZ, F., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Paga», o. cit., p. 110, y JUAMBELTZ, V., y ROSSI, B. M., ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Compraventa: saldo de precio», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 74, 7-12, 1988, pp. 390-392..

En este sentido, en la consulta publicada en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* de 2005¹²⁴ se responde a la interrogante desde dos puntos de vista: 1) la validez y eficacia del pago y 2) la circulación pacífica de la titulación del bien.

En cuanto a la validez y eficacia del pago, apuntan los informantes que el artículo 1573 del Código Civil establece como principio general que «corresponde probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta», sin perjuicio de ciertas presunciones legales que juegan en ciertos casos a favor del deudor (artículos 1462 y 2210 CC), las cuales no son de aplicación al caso que nos ocupa. Y la prueba de la paga no requiere solemnidad (no existe norma que imponga el otorgamiento de una escritura pública o certificación notarial de firmas), sino que nuestra legislación establece, para el caso de documentos privados carentes de certificación de firmas, una presunción simple de autenticidad (artículo 1583 CC); esto es, se tendrán por auténticos (entre las partes) salvo que sean impugnados por falsedad.

Sin embargo, los informantes de la citada consulta agregan que la cuestión adquiere otro perfil si se la encara en relación con la oponibilidad ante terceros, esto es, desde la perspectiva de la circulación pacífica de la titulación (al encontrarse en juego la seguridad jurídica negocial). Desde esta perspectiva, al tercero que pretende adquirir el bien le es indiferente si la carga de la prueba del pago le corresponde al deudor o al acreedor; lo que le importa es tener la certeza de que el pago es real y que por tanto se evitará futuras acciones judiciales que le turben la posesión pacífica del bien. Concluyen, por tanto, que corresponde al actual titular del bien acreditar al futuro comprador que el precio fue efectivamente abonado, y que, por su parte, el escribano interviniente debe ser diligente y buscar las certezas mínimas que le permitan aprobar la bondad de los títulos.

En atención a lo expresado, el consultante entiende que la debida diligencia exige en este caso que la Sra. GCR:

- a) en atención a lo dispuesto por los artículos citados del Código Civil y el artículo 173 del Código General del Proceso, se presente en el expediente de escrituración judicial de la promesa anteriormente referido, a los efectos de solicitar se emplace al Sr. VPD en el domicilio constituido en el documento de cesión de promesa, y por haber fallecido este se emplace a sus sucesores, a los efectos de que se expresen respecto de la autenticidad de la firma puesta al pie del documento de carta de pago de 24.8.1994;
- b) para el caso de que se presenten al emplazamiento los sucesores del Sr. VPD y manifiesten ignorar la autoría del citado documento, se solicite recurrir, para demostrar su autenticidad, a la pericia caligráfica mediante el cotejo con otros documentos indubitables o a cualquier otro medio de prueba (artículo 174 del Código General del Proceso).

124 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 91, 1-12, 2005, pp. 189-195.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El presente informe se dividirá en dos partes, una para cada consulta.

PRIMERA PARTE

¿Es posible concluir que pese a la omisión de la cláusula de cesión se puede desentrañar en forma inequívoca la voluntad de los otorgantes? Una respuesta adecuada a un caso jurídico requiere realizar una mediación entre lo abstracto de la norma y lo específico del caso concreto.¹²⁵ Por tal razón, comenzaremos por analizar la normativa en materia de interpretación contractual para luego aplicarla al caso consultado de manera adecuada a sus especificidades.

Consideraciones previas

Interpretar es comprender el significado de una cosa.

¿Qué se interpreta?

En doctrina se han planteado diferentes posiciones acerca de cuál es el objeto sobre el que debe aplicarse el método de interpretación contractual. Algunos autores entienden que el objeto de la interpretación es la voluntad contractual o intención común, otros consideran que es el texto contractual, y para otros es la norma jurídica creada por el contrato.¹²⁶

La Suprema Corte de Justicia ha seguido la primera posición mencionada al sostener:

[...] la interpretación de los contratos no puede limitarse a su tenor literal, porque su objeto es la manifestación de voluntad de los contratantes y esta se compone tanto por las palabras empleadas por los otorgantes como por todas las circunstancias que expresan la voluntad de los mismos.¹²⁷

125 GRAU, Eros, *Interpretación y aplicación del derecho*, Madrid: Dykinson, 2007, p. 20: «Al incluir textos y hechos, como vimos, la interpretación del derecho lleva a cabo una mediación entre el carácter general del texto normativo y su aplicación particular, es decir, realiza su inserción en la vida».

126 Según GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, o. cit., p. 218: «[...] objeto de la interpretación es la voluntad; la interpretación tiene por finalidad constatar el significado de la voluntad de los contratantes, saber lo que aquellos quisieron». Para MARIÑO LÓPEZ, Andrés, «La interpretación judicial del contrato en el derecho uruguayo. Estudio del sistema de reglas hermenéuticas del Código Civil», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVIII, 1998, p. 605: «[...] no es la voluntad de los contratantes el objeto de la interpretación del contrato sino el propio texto contractual». Para RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, *La interpretación del contrato*, Montevideo: FCU, 2006, p. 141: «[...] si el contrato es creador de normas jurídicas, la interpretación tendrá por objeto esa norma jurídica privada y por fin la determinación de su significado».

127 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, sentencia 138, de 21.5.2004, Parga (r), Rodríguez Caorsi,

¿Para qué se interpreta?

La finalidad inmediata de la interpretación consiste en atribuir un significado a lo que se interpreta. Y la finalidad mediata, poder, a partir del significado atribuido, calificar al contrato, examinar su regularidad, etc.¹²⁸

¿Cómo se interpreta?

Los artículos 1297 a 1307 del Código Civil establecen las reglas de la actividad hermenéutica. Esas normas que regulan la interpretación del contrato son normas obligatorias y no meras opiniones o consejos para el intérprete.¹²⁹

Según la doctrina, la base del método de interpretación del contrato dispuesta por el Código Civil se encuentra en su artículo 1298, pero existen diferentes opiniones acerca de cuál es el contenido de dicha norma.

Parte de la doctrina sostiene que ese método de interpretación consiste, en una primera etapa, en el análisis literal del texto, y solo en caso de ambigüedad se pasa a una segunda etapa en la cual se analiza la común intención.¹³⁰

En cambio, autores como GAMARRA¹³¹ sostienen que para comprender el significado de la voluntad contractual se deberá estar a la intención común de las partes y analizar, en forma global y en una misma etapa, tanto los elementos textuales como extratextuales.

También la Suprema Corte de Justicia se ha manifestado en ese sentido al sostener:

La interpretación literal del contrato debe ceder ante una interpretación sistemática. El intérprete no debe examinar solo el texto sino además la declaración que comprende el comportamiento de las partes, las circunstancias ambientales, es decir, que todos los datos de la interpretación deben ser sometidos a un análisis global y totalizador y de esa operación deducirse la voluntad contractual (Cfm. Sentencias 56/93; 54/95 y 141/98).¹³²

Troise, Sosa Aguirre y Larrieux, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXV, 2005, p. 210.

128 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, *La interpretación del contrato*, o. cit., p. 147: «En síntesis, la actividad hermenéutica está dirigida a fijar o atribuir significado a la norma jurídica (interpretación como actividad). Y se determina ese significado (interpretación como resultado) para calificar el contrato, individuar el régimen a ser aplicado, examinar su regularidad, etc.».

129 Conforme MARIÑO LÓPEZ, Andrés, «La interpretación judicial del contrato en el derecho uruguayo», o. cit., p. 604.

130 Véase *ibidem*, pp. 599 ss.

131 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, o. cit., p. 242. En similar sentido, RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, *La interpretación del contrato*, o. cit., p. 182.

132 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, sentencia 138, de 21.5.2004, Parga (r), Rodríguez Caorsi, Troise, Sosa Aguirre y Larrieux, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXV, 2005, p. 210. En el mismo sentido, sentencia 41 de la Suprema Corte de Justicia, de 30.4.2007, suma publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXVIII, 2008, p. 238.

En lo personal adhiero a esta opinión, por las razones que ya he expuesto en el trabajo que se cita en nota al pie,¹³³ pero, cualquiera sea la posición que se siga, hoy es innegable el valor que tiene la semiótica jurídica y su aplicación a los efectos de realizar una correcta interpretación de los contratos, lo cual se explica en el siguiente ítem.

La semiótica jurídica como criterio fundamental de interpretación

La doctrina uruguaya ha destacado en los últimos años el valor de la semiótica como herramienta hermenéutica. La semiótica es el estudio de los signos y cuando se aplica al discurso se conoce como *semiótica discursiva*.

Según dicho método, el significado de un signo (ejemplo: cláusula) solo puede comprenderse interrelacionándose con su contexto interno (las demás cláusulas del texto) y con su contexto externo (circunstancias en que dicho signo se ha manifestado), en busca de un significado global y coherente.¹³⁴

CAUMONT¹³⁵ ha explicado que una cláusula de un contrato no vale por sí sola, sino por su interrelación con las demás y, a su vez, con elementos externos como son las conductas de los otorgantes antes y después de la celebración del contrato. Por ello, el significado de una cláusula solo puede discernirse interrelacionándolo con el resto de las cláusulas que componen el contrato.

En el mismo sentido, en el plano jurisprudencial, la Suprema Corte de Justicia¹³⁶ ha dictaminado:

Toda cláusula contractual debe interpretarse dentro del proceso de negociación, procurando establecer la voluntad de las partes resultante de los elementos textuales y extratextuales aprobados; la interpretación de los contratos no puede limitarse a su tenor literal porque su objeto es la manifestación de voluntad de las mismas (Cf. Gamarra, Tratado, t. 18, 1977, pág. 217) (cf. Sentencia N.º 141/98).

133 Véase *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, 1-12, 2013, pp. 323-324.

134 Sobre este tema se recomienda la lectura de los siguientes artículos: CAFFERA, Gerardo, y MARIÑO LÓPEZ, Andrés, «Elementos básicos de semiótica jurídica: aplicación práctica a algunas cuestiones de derecho civil», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 81, 1-6, 1995, pp. 117-129, y CAUMONT, Arturo, «Interpretación de los contratos: de la semiosis del signo a la semiosis del discurso», *Revista Crítica de Derecho Privado*, n.º 1, julio 2004, pp. 59-69.

135 CAUMONT, Arturo, «Interpretación de los contratos», o. cit.

136 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, integrada por Pérez Manrique (r), Chediak, Larrieux, Ruibal y Chalar, sentencia 732, de 6.8.2014, texto de la sentencia que se realizó por cita a la sentencia 216/2013, citando a su vez pronunciamiento 127/09. Suma publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLV, 2014, p. 411.

Como bien señalan CAFFERA y MARIÑO,¹³⁷ la semiótica se divide en tres ramas: la semántica, la pragmática y la sintáctica.

La semántica estudia la relación entre el signo y lo que este designa; la pragmática, el significado según quiénes son sus emisores y receptores, y la sintáctica, las reglas de formación de las frases de un lenguaje.

Así, el procedimiento hermenéutico, además de textos, comprende hechos, tales como las circunstancias del caso. La Suprema Corte de Justicia ha expresado:

La Corte reiteradamente ha sostenido que para deducir la voluntad contractual el intérprete debe someter todos los datos a un análisis global y totalizador examinando no solo el texto del negocio sino además la declaración que comprende el comportamiento de las partes, las circunstancias, etc. (Cfme. Sentencias N.ºs 54/95, 56/93, 141/98).¹³⁸

En cuanto a la base legal, la interrelación de las cláusulas con su contexto interno se aprecia en el artículo 1299 del Código Civil, y con el contexto externo en el artículo 1301.

La interrelación de las cláusulas con el contexto interno: el artículo 1299 Código Civil

En la doctrina española, DIEZ PICAZO¹³⁹ ha señalado que en la interpretación de los contratos tiene gran importancia lo que BETTI llamó el *canon hermenéutico de la totalidad*, que implica superar las contradicciones al relacionar las cláusulas entre sí e incluso entre contratos vinculados.

En el derecho uruguayo, el artículo 1299 del Código Civil establece:

Las cláusulas equívocas o ambiguas deben interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito, cuidando de darles no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponde por el contexto general.

Sobre dicho artículo, GAMARRA¹⁴⁰ señala:

137 CAFFERA, Gerardo, y MARIÑO LÓPEZ, Andrés, «Elementos básicos de semiótica jurídica», o. cit., p. 118.

138 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, sentencia 98, de 36.4.2004, Van Rompaey (r), Parga, Gutiérrez, Rodríguez Caorsi y Troise, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXV, 2005, p. 209. En similar sentido, del Tribunal de Familia de 2.º Turno, Cantero de Castellano (r), Pérez Manrique y Silbermann, sentencia 109, 14.5.2004, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXV, 2005, p. 208: «[...] la interpretación debe estar referida a todos los elementos textuales y extratextuales que emergen del complejo negocial». Dicha sentencia a su vez refiere a la consonancia de la doctrina y la jurisprudencia en ese sentido y cita *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIX, 1999, c. 418 y 419, tomo XXXI, 2001, c. 520, y tomo XXXIII, 2003, c. 388.

139 DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción. Teoría del contrato*, Madrid: Thompson Civitas, 6.ª ed., 2007, tomo 1, p. 502.

140 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, o. cit., p. 256.

Si el contrato es «un todo coherente», «un organismo coherente», debe existir necesariamente armonía entre las diversas cláusulas que lo componen. La que se aísla del contrato puede adquirir un sentido que no es el que le corresponde; por ello debe ponerse en relación con las demás cláusulas, y cada elemento singular debe entenderse en función de los otros, en función del todo del cual es parte integrante. Cuando en una cláusula fue usado un vocablo ambiguo, debe presumirse que está empleado en el sentido con el cual figura en otra cláusula del contrato.

La interrelación de las cláusulas con el contexto externo: el artículo 1301 del Código Civil

La regla que concreta el principio de que la interpretación requiere una mediación entre el texto y los hechos la apreciamos en nuestro derecho, en materia de interpretación contractual, en el artículo 1301 del Código Civil, que dispone:

Los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute, servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato.

Nuestra doctrina ha entendido que, a pesar de la formulación textual de la norma, debe apreciarse el comportamiento total de las partes —anterior, simultáneo y posterior a la conclusión del contrato.¹⁴¹

En la misma línea de pensamiento, la Suprema Corte de Justicia¹⁴² ha expresado:

El art. 1.301 del Código Civil admite tomar en cuenta los hechos posteriores al acuerdo debatido, ejecutado por las partes, para la reconstrucción de sus comunes intenciones, pero nada impide que también se acuda a las circunstancias fácticas anteriores, orientadas en el mismo sentido (Cfme. Gamarra, ob. cit., pág. 223).

En doctrina extranjera, NINO¹⁴³ ha señalado:

El contexto lingüístico en el que la oración aparece (las frases que se dicen antes o después) y la situación fáctica en que se la formula (el lugar, el momento, etc.), son a veces datos relevantes para determinar bien el significado de una oración.

141 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, *La interpretación del contrato*, o. cit., pp. 198 y 199.

142 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, integrada por Pérez Manrique (r), Chediak, Larrieux, Ruibal y Chalar, sentencia 732, de 6.8.2014, texto de la sentencia que se realizó por cita a la sentencia 878/2012, citando a su vez el pronunciamiento 115/07. Suma publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLV, 2014, p. 412. En el mismo sentido puede verse suma de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia 115, de 30.7.2007, publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXVIII, 2008, p. 237.

143 NINO, Carlos Santiago, *Introducción al análisis del derecho*, Buenos Aires: Astrea, 2.ª ed., 2005, p. 259.

Con mayor énfasis aún, LÓPEZ HERNÁNDEZ¹⁴⁴ ha escrito:

La interpretación requiere la comprensión lingüística del texto como mínimo, pero además requiere el conocimiento de los factores extralingüísticos que acompañan al texto o mensaje. Estos factores componen lo que en general se suele denominar contexto y sin conocerlos es imposible hacer una interpretación completa.

En la misma línea de pensamiento expresa ANIDO:¹⁴⁵

GADAMER ha escrito que el intérprete para comprender el texto no puede querer ignorarlo a sí mismo, y a la situación hermenéutica concreta en la que se encuentra. Es por ello que «... está obligado a relacionar el texto con esta situación, si es que quiere entender algo de él». Lo que VALLET DE GOYTISOLO lo concreta, señalando que para poder comprender el texto debe explicarse y explicar las cosas a las cuales se refiere este.

Aplicación de lo expuesto al caso concreto

De acuerdo con lo establecido en las consideraciones generales, para comprender correctamente el significado del texto se debe buscar la significación global del discurso a través de interrelación de cláusulas (contexto interno) y las circunstancias del caso (contexto externo), entre las cuales se encuentran las características de los otorgantes (pragmática) y las evidencias que ofrecen los hechos posteriores (artículo 1301 CC).

Aplicaremos el mencionado procedimiento al negocio de marras para comprender su significado.

¿Qué negocio otorgaron las partes?

La interrelación de las cláusulas (contexto interno) nos permitirá responder a esta pregunta.

Surge de la cláusula primera que las partes relacionan la promesa otorgada el 18.2.1953, por la que T S. A. prometió vender a FSPD el bien ...1. Luego expresan que el citado promitente comprador falleció y su único presunto heredero era su padre, quien falleció con posterioridad y su único presunto heredero es el compareciente, VPD.

De la cláusula segunda surge que el precio de la cesión es de USD 45.000, que se integra con USD 30.000 que la Sra. GCR entrega en ese acto al Sr. VPD y el saldo que pagará dicha señora al terminarse los trámites sucesorios aludidos, de los que resultará único interesado el compareciente, Sr. VPD.

144 LÓPEZ HERNÁNDEZ, José, *Lenguaje, normas y sistema jurídico*, Madrid: Tecnos, 2012, p. 75.

145 ANIDO, Raúl, «De la eficacia del documento notarial», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 89, 1-12, 2003, p. 77.

A ello debe agregarse que la cláusula tercera dispone: «El cedente extrae los *derechos enajenados* de su dominio y poder y los transfiere a la cesionaria», y la cuarta expresa: «El cedente garantiza la existencia y legitimidad de los *derechos enajenados*».

De la interrelación de estas cláusulas se desprende sin lugar a dudas que la voluntad de los otorgantes es ceder la promesa relacionada en la cláusula primera. Incluso ello es manifestado de manera expresa por las partes contratantes porque, luego de relacionar la promesa y el precio que se paga, se refieren a «los derechos enajenados».

¿Quién es el cedente y quién el cesionario?

La pragmática (contexto externo), como ciencia que permite conocer el significado de una expresión según las características del emisor, evidencia la respuesta.

De la cláusula primera surge que VPD es el último titular de los derechos de promitente comprador y que debe finalizar el trámite de las sucesiones pendientes para otorgar la compraventa, por lo cual resulta obvio que cuando utilizan la palabra *cedente* se refieren a VPD.

Quien pagó el precio es GCR, de lo cual se deduce en forma inequívoca que la palabra *cesionaria* la utilizan para referirse a ella.

Podemos afirmar con total convicción que la voluntad negocial radica en que VPR cede a GCR los derechos de promitente comprador relacionados en la cláusula primera.

¿Cuál es el título y el modo por el cual cedió?

La respuesta surge con claridad al analizar la función económica del contrato.

De la cláusula segunda surge: «El precio de esta cesión asciende a ...», y de la cláusula tercera, la cláusula de tradición de los derechos cedidos.

Sin duda, la función económica del contrato es la de intercambiar cosa por precio en dinero, que en términos jurídicos significa que el título es compraventa y el modo tradición.

Los hechos posteriores confirman la interpretación realizada

Surge del documento privado denominado «Carta de pago» otorgado el 24.8.1994 que GCR entregó a VPD el saldo de precio pendiente, pero lo que más interesa destacar en este momento es que en la cláusula primera manifiestan:

Con fecha 30/12/1993 los comparecientes otorgaron una cesión de Promesa por la cual el señor VPD cedía a la señora GCR los derechos de promitente comprador del bien padrón [...] que más ampliamente se describe en la promesa suscrita [...] e inscripta [...].

Esa manifestación de voluntad de ambas partes puede calificarse como un negocio de fijación, o al menos cumple la misma función, ya que reconocieron que VPD le cedió a GCR y disiparon cualquier duda al respecto.

En este documento encontramos un hecho posterior que confirma en forma absoluta la interpretación ya realizada.

Este documento privado carece de certificación notarial de firmas y, por tanto, es recomendable solicitar el reconocimiento judicial de firmas por el procedimiento previsto en el Código General del Proceso, lo que veremos con mayor detalle en la segunda parte de este informe.

De todos modos cabe aclarar que, aunque este documento no existiera, la conclusión sería la misma, porque la interpretación contextual demuestra de manera inequívoca que la voluntad negocial fue que VPD le cedió a GCR.

Respuesta a la primera consulta

En virtud de la actividad hermenéutica desarrollada, se concluye que VPD cedió a CGR los derechos de promitente comprador relacionados.

Ese resultado interpretativo se aborda sin necesidad de una declaratoria, pero cabe aclarar que esa declaratoria en el caso existe, y se encuentra en la cláusula de antecedentes del documento de carta de pago otorgado el 24.8.1994.

SEGUNDA PARTE

Con relación a la carta de pago de 24.8.1994, ¿corresponde la tramitación del reconocimiento de firma establecido en el artículo 173 y siguientes del Código General del Proceso?

Consideraciones generales

Para responder a esta pregunta comenzaremos por distinguir entre la eficacia del pago y la eficacia probatoria del documento.

El pago de una suma de dinero es un negocio jurídico no solemne, por lo cual es válido aunque no conste en documento alguno. Incluso aunque la obligación surja de un contrato solemne, como sucede en caso de compraventa de inmuebles, el pago de la suma de dinero es no solemne y produce plena eficacia sin necesidad de documentarlo.¹⁴⁶

Por el solo hecho de que el deudor, con la finalidad de cumplir la obligación, entregue la suma de dinero debida al acreedor, se realiza el pago y, de acuerdo al artículo 1466 del Código Civil, desde el momento en que se verifica extingue la obligación principal y las accesorias.

146 Conforme BERDAGUER, Jaime, *Fundamentos del derecho civil*, primera parte: «La obligación», tomo II, Montevideo: FCU, 2000, p. 488.

Sin perjuicio de ello, a los efectos de la circulación extrajudicial de los bienes, así como ante una eventual controversia judicial, se requiere acreditar la existencia del pago, por lo cual es importante considerar la eficacia probatoria de los documentos que lo registran, esto es, su poder de convicción sobre el juez.¹⁴⁷

Por regla general, el deudor es quien tiene la carga de la prueba, porque, de acuerdo al artículo 1573 del Código Civil, corresponde que quien alega la extinción de una obligación la pruebe.

Según el artículo 140 del Código General del Proceso, las pruebas se apreciarán de acuerdo a las normas de la sana crítica, «salvo texto legal que expresamente disponga una regla de apreciación diversa». Nuestro derecho sigue como principio el modelo de valoración de la prueba racional o sistema de la sana crítica, pero la ley puede disponer otra regla de apreciación, como la prueba *legal o tasada* o la de *libre convicción*.

Señala GASCÓN ABELLÁN¹⁴⁸ que la prueba legal o tasada supone la existencia de ciertas reglas de valoración establecidas en la ley que indican al juez cuándo y en qué medida debe dar un hecho por probado, con independencia de su convencimiento.

En materia documental, existen textos legales que disponen cuándo y en qué medida se deben dar determinados hechos por probados, y al respecto podemos distinguir estas situaciones:

- a. El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha (artículo 1575 CC), y es un título auténtico (artículo 1574 CC), o al menos se presume auténtico (artículo 170.1 CGP) mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad. La autenticidad del instrumento público es autónoma,¹⁴⁹ porque la certeza de su autor proviene de sí mismo, así como la de quienes lo otorgaron.
- b. El documento privado cuyas firmas estén certificadas por notario o autoridad competente (artículo 1583 CC y 170.1 CGP) se presume auténtico mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad. En este caso, la autenticidad no es autónoma del documento sino que proviene de un acto externo, que es la certificación de firmas.

147 PEREIRA CAMPOS, Santiago, «Los sistemas de valoración de la prueba», *Revista Uruguaya de Derecho Procesal*, n.º 1, 2003, pp. 79-98, p. 79: «[...] la eficacia de la prueba está conformada por su poder de convicción sobre el juez».

148 GASCÓN ABELLÁN, Marina, y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso J., *La argumentación en el derecho. Algunas cuestiones fundamentales*, Lima: Palestra, 3.ª ed., 2016, p. 362.

149 ANIDO, Raúl, «De la eficacia del documento notarial», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 89, 1-12, 2003, p. 58, comenta el pensamiento de RODRÍGUEZ ADRADOS sobre la autonomía y expresa: «La proveniencia real del documento ya no queda abandonada a procedimientos ajenos al propio documento, sino que adviene al mismo documento, [...]».

- c. Los demás documentos privados emanados por las partes no se presumen auténticos sino que se tendrán por auténticos, salvo que se desconozca su firma si están suscriptos o la autoría si no lo están, o se impugnen mediante tacha de falsedad (artículo 1583, inciso 2, CC y 170.2 CGP).

Este tipo de documentos puede ser impugnado mediante tacha de falsedad como los otros dos referidos, pero, a diferencia de estos, no se presume auténtico, sino que se tiene por auténtico salvo que se desconozca su firma o autoría.

La diferencia tiene su justificación. En los dos primeros casos, el documento fue suscrito ante una persona que tiene la potestad de realizar actos de dación de fe pública que demuestran la autenticidad con fuerza de verdad impuesta para todos mientras no se impugne por tacha de falsedad, y en el tercero no.

Ante dicha situación, cuando un escribano recibe esta clase de documentos, ¿debe conformarse con tenerlos por auténticos bajo la condición de un desconocimiento posterior o procurar una mayor certeza de la autenticidad?

ATIENZA¹⁵⁰ ha expresado que la idea fundamental del derecho es que se trata de una práctica que intenta lograr ciertos fines y valores, pero estos no son los mismos desde cada una de las posiciones y debe haber posiciones distintas para que pueda funcionar de manera satisfactoria en su conjunto.

Comparto este pensamiento y entiendo que la posición del escribano, la del juez y la del abogado frente al derecho son distintas, por la diversa naturaleza de sus funciones, así como por las desiguales circunstancias en las cuales intervienen, y ello repercute en el proceso de ponderación de principios y valores que se realiza para tomar una decisión.

Quizás desde la visión de un abogado o de un juez, para determinados efectos puede ser suficiente un documento con esas características, pero desde la perspectiva notarial la situación es diferente.

La función notarial procura la realización pacífica del derecho con una perspectiva preventiva del litigio, anticipándose a detectar cuáles pueden ser los motivos de conflicto y eliminarlos para asegurar el derecho de las respectivas partes.

150 ATIENZA, Manuel: «Vuelvo a la idea de lo que para mí es la idea fundamental del derecho, porque el derecho es una práctica que trata de lograr ciertos fines y ciertos valores, y los fines y los valores no son exactamente los mismos desde cada una de las posiciones, e incluso tiene que haber posiciones distintas para que en su conjunto puedan funcionar de una manera satisfactoria». Conferencia «Elementos formales, materiales y pragmáticos de la argumentación jurídica», Chile, disponible en www.youtube.com/watch?v=yul-C14tthU, minuto 1:30:47.

VIERA¹⁵¹ va más allá y sostiene que la función notarial requiere, además de la previsión y eliminación de las causas de eventuales litigios, tomar las precauciones para que, si uno de estos se produce, el proceso se desenvuelva de la manera más eficaz para garantizar la aplicación coactiva de los derechos tutelados.

En el ámbito extrajudicial, la actividad notarial y la registral son los dos grandes pilares en los que se sustenta la seguridad jurídica, tanto en su aspecto estático como dinámico. Ello genera que, en la posición del escribano frente al derecho, el valor *seguridad jurídica* adquiera un peso considerable en la determinación de las decisiones que toma.

La regla legal de valoración de la prueba que indica que se debe tener por auténtico el documento salvo que se desconozca su firma o autoría sin necesidad de juicio de falsedad condiciona su autenticidad a un hecho muy simple, y ello provoca que ese tipo de documentos carezca de un grado de probabilidad¹⁵² suficiente para garantizar la seguridad en la comercialización de bienes.

Cuando un escribano recibe este tipo de documentos, la instancia de desconocimiento condicionante de su eficacia probatoria todavía existe y, ante ello, su posición frente al derecho requiere que procure tomar ciertos recaudos para prevenir litigios.

Se aclara que lo expuesto no significa desconocer lo dispuesto por la ley, sino algo diferente: se reconoce el valor probatorio que la ley le asigna al documento, pero también que la propia ley condiciona su valor a un eventual desconocimiento porque no hubo un acto de dación de fe pública que genere certeza, y esa incertidumbre provoca que su peso probatorio sea insuficiente para garantizar la seguridad jurídica en las contrataciones. Es por ello que el escribano debe tomar ciertos recaudos.

Una opción preventiva es extrajudicial y consiste en solicitar al sujeto que figura como otorgante que ratifique el contenido y reconozca su firma ante un escribano para que este lo certifique (artículo 248, literal *b*, del Reglamento Notarial).

Algunas veces esto no es posible y se requiere acudir al reconocimiento judicial de firmas, lo cual es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido (artículo 1582 CC).

151 VIERA, Luis Alberto, «Función notarial y proceso», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 59, 1973, p. 403: «Lo que afirmamos es que, en relación al litigio, la función notarial no se detiene o debe detenerse en la previsión y eliminación de todas las posibles causas de conflicto que, en el futuro, pueda suscitar la aplicación de los derechos que consagra el instrumento notarial, sino que (y en los hechos ha ido y debe ir más allá) dentro de las posibilidades que permite el ordenamiento jurídico, debe tomar todas las precauciones a su alcance para que, en caso que el litigio se produzca, este se desenvuelva, en el proceso, de la manera más eficaz para garantizar la aplicación coactiva de los derechos tutelados».

152 GASCÓN ABELLÁN, Marina, y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso J., *La argumentación en el derecho*, o. cit., p. 363: «[...] el objetivo de los modelos de valoración ha de ser proveer esquemas racionales para determinar el grado de probabilidad de las hipótesis».

Una vez que ha sido reconocido judicialmente o declarado por reconocido en los casos y con los requisitos que establece la ley, el documento tiene el mismo valor que la escritura pública respecto a los que aparecen o se reputan haberlo suscrito y de las personas a quienes se han transferido sus obligaciones y derechos por título universal o singular (artículo 1581 CC).

De este modo, a través del reconocimiento extrajudicial o judicial de firmas, se logra una certeza satisfactoria de la autenticidad del documento y, con ello, mayor seguridad jurídica en las negociaciones.

Lo expuesto presenta algunos matices diferenciales cuando el documento es presentado en un proceso judicial, como sucede en caso de que se solicite una escrituración judicial de promesa y luego el escribano deba intervenir.

Si tomamos como hipótesis que en un proceso la parte promitente compradora presentó cartas de pago del precio emitidas por la parte promitente vendedora en documentos privados simples, se citó de excepciones a la parte promitente vendedora, esta no compareció, el juez tuvo a los documentos privados por auténticos y sobre esa base en la escritura de compraventa del inmueble otorgó carta de pago, consideramos que a los efectos de futuras enajenaciones la situación ha quedado definitiva.

Pero distinto es lo que sucede si en ese mismo proceso se presentó una cesión de promesa y una carta de pago del precio de la cesión en documento privado simple.

El proceso de escrituración judicial de promesa tiene por objeto que se haga efectiva la transmisión dominial con prescindencia de la voluntad del obligado, es decir, del promitente vendedor. La presentación en el proceso de la documentación que acredite la cesión es necesaria para que el cesionario pueda demostrar su legitimación activa, pero el cedente no es parte demandada.

En este caso, el juez no otorgará carta de pago del precio de la cesión, y si no se solicita el reconocimiento judicial de la firma, luego de finalizado el proceso, la prueba del pago de ese precio será la misma que existía antes: un documento privado simple que se tiene por auténtico pero es posible desconocerlo sin necesidad de un juicio de falsedad.

Ante ello, desde la posición notarial frente al derecho, es recomendable solicitar el reconocimiento de la firma del cedente.

Por último, vale recordar que la limitación de la eficacia del documento privado también se presenta en que su fecha se contará respecto de terceros desde algunos de los hechos previstos en el artículo 1587 del Código Civil.

Aplicación de lo expuesto al caso concreto

En el caso sometido a consulta, la carta de pago del precio de la cesión de promesa fue otorgada en documento privado sin firmas certificadas por

notario o autoridad competente, por lo cual no se presume auténtica sino que se tiene por auténtica (artículo 170.2 CGP), pero condicionada a un eventual desconocimiento sin necesidad de tacha de falsedad.

La presentación del documento de carta de pago del precio de esa cesión en el proceso de escrituración judicial de promesa de compraventa, por sí sola, no modifica su eficacia probatoria, salvo que se solicite el reconocimiento de firmas.

La naturaleza de la función notarial requiere tomar recaudos para prevenir litigios y, ante la eventualidad de su ocurrencia, procurar garantizar la aplicación coactiva del derecho. En el caso concreto, esa precaución consiste en solicitar el reconocimiento de firmas.

El firmante VPD ya falleció, por lo cual no es posible el reconocimiento extrajudicial de firmas, pero sí el judicial, y los legitimados para realizarlo son sus sucesores (artículo 173 CGP). Si estos no concurren a la citación prevista por la ley, se tendrá el documento por reconocido, y si concurren y manifiestan que desconocen las firmas o que ignoran su autoría, la parte que intente servirse del documento podrá recurrir a la pericia caligráfica o a cualquier otro medio de prueba para demostrar su autenticidad (artículos 1584 CC y 174 CGP).

Consideramos que desde la perspectiva notarial del derecho es una exigencia razonable obtener prueba que brinde certeza de la autenticidad del documento, lo cual en el caso concreto se logra a través de la instancia de reconocimiento judicial mencionada.

Por otra parte, la fecha del documento privado se cuenta frente a terceros desde el fallecimiento de VPD (artículo 1587, numeral 2, CC).

Respuesta a la segunda consulta

Desde la perspectiva notarial del derecho, consideramos que es una exigencia razonable obtener prueba que brinde certeza de la autenticidad de los documentos, lo cual en el caso concreto se logra a través de la instancia de reconocimiento judicial mencionada.

La fecha del documento privado se cuenta frente a terceros desde el fallecimiento de VPD (artículo 1587 CC).

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Juan Pablo Alonso, Sabrina Buono, Alicia Cancela, Analía Cánepa, Gustavo Echavarría, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Mildred Secondo, Diego Séré, María Sienna, Mariella Spagnolo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede con carácter general, con la siguiente precisión: para el caso concreto, al haber transcurrido más de 20 años desde la exigibili-

dad de la deuda, el cesionario podría subsidiariamente ampararse como excepción en la prescripción extintiva, siempre y cuando no hubiese sido suspendida o interrumpida, lo cual haría innecesario el reconocimiento judicial de firmas.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 19.9.2017, expediente 1419/2017.

REPRESENTACIÓN. COMPRAVENTA. NULIDAD. GESTIÓN SIN PODER.
RATIFICACIÓN. INEFICACIA. DECLARATORIA

Resumen

Se otorgó una compraventa representativa y con posterioridad se detectó que la escritura pública de apoderamiento no existió. Las hipótesis de por qué ello pudo haber sucedido son diversas. En el caso concreto, la situación se subsana con la ratificación de los representados.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

2004. CM, en nombre y representación de los cónyuges MG y OP, otorgó compraventa y tradición a favor de TADL, casada en únicas nupcias con CC. En la escritura el escribano interviniente dejó constancia de que tuvo a la vista poder especial y expreso otorgado por MG y OP a favor de CM, autorizado por la Esc. X el 6.11.2002.

2008. Falleció CC, casado con TADL.

2011. Falleció TADL, viuda de CC.

2012. Se declaró único y universal heredero del causante CC a su cónyuge, TADL, sin perjuicio de sus derechos por los gananciales, y único y universal heredero de TADL a CSR.

La titulación fue extraviada; se procedió a la reconstrucción de títulos y se detectó que no existe la escritura pública de poder que facultaba a CM a otorgar la compraventa y tradición de 2004.