

ERROR. PADRÓN. PROMESA DE COMPRAVENTA. ESCRITURA JUDICIAL

Resumen

Se padeció error en el número de padrón, tanto en los compromisos de compraventa referidos como en las subsiguientes cesiones. El error en la nomenclatura catastral 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. Es subsanable si el resto de los elementos individualizan indubitablemente el bien y es clara la voluntad de las partes. En el caso planteado, cualquiera de las formas establecidas en la resolución de la Dirección General de Registros es admisible para subsanar tal error.

Informes: Procesal y Registral

Consulta

HECHOS

23.8.1967. D prometió vender a VFLB, casado con IYGL, solar de terreno individualizado de la siguiente forma: padrón ...1, hoy ...2 en mayor área, señalado con el número ... de la manzana ... en el plano del Agrim. WRH, inscripto en Catastro el 19.9.1966.

17.8.2007. IYGL, EGLP, TOLG y AJLG cedieron a LVF, casada con CP, todos los derechos y obligaciones emergentes de la promesa de compraventa relacionada referida al siguiente bien: solar de terreno baldío empadronado actualmente con el número ...3 (antes en mayor área padrón ...2), señalado como solar ... de la manzana ... en el plano de mensura y fraccionamiento del Agrim. WRH de enero de 1966, inscripto en Catastro el 19.9.1966.

26.4.1968. D prometió vender a JRRM, soltera, y SRM, casada con JHC: solar de terreno individualizado de la siguiente forma: padrón ...2 en mayor área, señalado con el número ... de la manzana ... en el plano del Agrim. WRH, inscripto en Catastro el 19.9.1966.

10.9.1982. JRRM, soltera, y los cónyuges SRM y JHC cedieron a JAVF, casado con AMFL, los derechos de promitentes compradores de un solar empadronado con el número ...4, antes en mayor área ...2, que ampliamente se describe en la promesa de venta.

5.10.1982. Los cónyuges JAVF y AMFL cedieron a SEVF, soltera, los derechos emergentes de la promesa de venta referente a un solar empadronado con el número ...4, antes en mayor área con el número ...2, que ampliamente se describe en la promesa de venta.

17.6.2009. SEVF, casada con NC, cedió a LVF, casada en primeras nupcias con CP, todos los derechos y obligaciones emergentes de la promesa y las cesiones relacionadas referidas al solar de terreno baldío empadronado

con el número ...4, antes en mayor área ...2, señalado como solar ... de la manzana ... en el plano del Agrim. WRH de enero de 1966, inscripto en Catastro el 19.9.1966.

RELACIONADO DEL EXPEDIENTE JUDICIAL

8.8.2013. Se presentó LVF en el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno solicitando la escrituración judicial de los padrones ...3 y ...4.

6.2.2014. Previo informe del actuario de la sede, por decreto .../2014 se dispuso: «Habiéndose justificado las exigencias de hecho y de derecho otórgase la escrituración forzosa solicitada. Cítese de excepciones al promitente vendedor por el término de diez días, emplazándose bajo apercibimiento [...]».

10.2.2014. Surge una nota en la que se manifiesta que por acordada 7789, de fecha 6.2.2014, se resolvió suprimir el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno a partir del 10.2.2014 y remitir los expedientes en trámite a la ORDA.

6.3.2014. Por decreto .../2014 asumió competencia el similar de ... Turno, quien ordenó que los autos pasaran a la oficina actuaria para contralor de la documentación. Si no surgieran observaciones, dispuso citar de excepciones como se había establecido.

7.4.2014. La Oficina Actuarial efectuó en su informe varias observaciones a la documentación presentada, entre ellas con el número 3:

De la inscripción número ... de 1966 relativa al aporte de los socios a la sociedad demandada, surge que algunos de los padrones que figuran como antecedentes en mayor área de los actuales padrones no fueron aportados por entero a la sociedad, sino en parte (padrones ...1 y ...2). Se solicita, a fin de acreditar que la sociedad demandada es la propietaria de los padrones que se pretende escriturar que, con los antecedentes gráficos pertinentes se justifique que los mismos se encuentran comprendidos en la parte de los padrones que los socios aportaron a la sociedad.

21.8.2014. La Ing. Agrim. LBM efectuó un estudio gráfico catastral y concluyó:

Se desprende que del predio rural empadronado con el número ...5 surge el predio rural empadronado con el número ...1, y de este último surgen los padrones urbanos ...3 y ...4, ambos vigentes al día de hoy.

17.9.2014. La Oficina Actuarial reiteró la observación por entender que no fue claro lo informado por la Ing. Agrim. LBM.

29.12.2014. La Ing. Agrim. LBM aclaró y amplió el informe anterior manifestando:

«De la información registral aportada por la sociedad promitente vendedora surge que fueron adquiridas por la misma las fracciones 5 (padrón ...6), 6 (padrón ...7) y 7 (padrón ...1), entre otras, citadas en plano del

Agrim. CMC. El plano del Agrim. WRH cita que se fraccionaron los padrones ...6, ...7 y ...1, sin hacer mención al padrón ...2. Del mismo surge que la parte que se fracciona del padrón ...1 se corresponde con la fracción 7, y a su vez esta parte se corresponde con la parte del predio que da lugar a los padrones ...3 y ...4. En suma, se informa que en base al estudio gráfico realizado, la parte adquirida por la sociedad promitente vendedora correspondiente a la fracción 7 corresponde a la parte del padrón antecedente ...1 que da lugar a los actuales padrones ...3 y ...4. Por lo que se concluye que los hoy padrones ...3 y ...4 se encuentran comprendidos en la parte de los padrones que los socios aportaron a la sociedad D.

23.2.2015. La Oficina Actuarial solicitó «se aclare y justifique cuándo y cómo la parte del padrón ...1 de donde provienen los padrones actuales ...3 y ...4, pasó a formar parte del padrón anterior en mayor área ...2».

4.5.2015. Informe de la Ing. Agrim. LBM donde expresó: «[...] gráficamente los predios objeto de este estudio, padrones ...3 y ...4, nunca formaron parte del mencionado padrón rural ...2».

28.5.2015. La Oficina Actuarial informó:

De acuerdo a lo aclarado por la Ing. Agrim. LBM y lo consignado en las nuevas cédulas catastrales informadas agregadas, los padrones que se pretende escriturar, hoy números ...3 y ...4, no provienen el ...2 ni formaron parte del mismo en momento alguno. Dado que el número de padrón en mayor área que figura en las promesas es este último, la suscrita considera que no es posible proceder a la escrituración judicial debido a que no existe identidad entre los bienes prometidos en venta y los que se pretende escriturar.

7.11.2016. LVF se presentó solicitando se hiciera lugar a la escrituración solicitada. Entre otras cosas manifestó:

Surge claramente que ambos solares se describen de acuerdo al mismo plano (mismo agrimensor, misma fecha del plano, igual fecha de inscripción en Catastro y mismo número de inscripción), que ambos pertenecen al mismo lugar físico, a la manzana ... del plano referenciado, y del deslinde de dichos solares, queda probado que ambos son linderos.

Asimismo, solicitó a la sede tuviera en cuenta la opinión vertida sobre este tema por la Asociación de Escribanos del Uruguay en consulta publicada en la *Revista de la Asociación*, tomo 98, 1-12, 2012, pp. 268-270: «Error. Escritura judicial. Padrón. Promesa de compraventa. Informe de la Comisión de Técnica Notarial».

16.11.2016. La Oficina Actuarial informó: «El error padecido en las promesas en lo que respecta al número de padrón mencionado no fue subsanado. Por otra parte la inscripción de la promesa en el Registro con los actuales números de padrones se efectuó en base a un certificado notarial que no se ajusta a la realidad al mencionar como padrón anterior a los actuales ...3 y ...4 el ...2». A continuación sugiere se consulte a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

CONSULTA

El Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno solicita se informe respecto a la trascendencia del error en el número de padrón padecido en las promesas de compraventa cuya escrituración judicial se pretende, forma de subsanarlo, si obsta o no al otorgamiento de la escrituración judicial por el proceso monitorio y sobre la situación de la inscripción por los nuevos números de padrones, la que se basó en un certificado notarial que hace referencia a un número de padrón anterior que no se ajusta a la realidad. Se adjuntó testimonio del expediente y copia de plano.

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

Partiendo de la base de que un negocio jurídico es un acuerdo de voluntades para conseguir un determinado resultado que el derecho tutela, analizaremos el error cometido en la promesa de compraventa y sus cesiones, su incidencia en la validez o eficacia de dichos contratos, así como si hay o no solución al respecto.

Existen varias definiciones de error, entre las que destacamos la de GAMARRA,²³⁸ quien lo concibe como «toda divergencia entre la realidad y la representación que de la misma se ha formado el agente o, en otros términos, todo defecto de conocimiento de la realidad por parte del agente»; la de PEIRANO FACIO,²³⁹ para quien «error vale tanto como oposición o desconformidad entre nuestra idea y la naturaleza de las cosas», y ORDOQUI,²⁴⁰ quien opina que «la esencia del concepto de error está en una falsa representación que determinó la contratación por parte del sujeto que afecta la formación de la voluntad a la hora de contratar».

Una vez que determinamos a qué llamamos *error*, debemos evaluarlo, juzgar su importancia y determinar si vicia o no el consentimiento.

La doctrina distingue el error *de derecho* del error *de hecho*, lo que recogió nuestro Código Civil en los artículos 1270 y 1271. El primero de ellos en su primer inciso niega la relevancia del error al establecer: «La ignorancia de la ley o el error de derecho en ningún caso impedirán los efectos legales del contrato». Agrega luego: «El error material de aritmética solo da lugar a su reparación», es decir, ese error no da lugar a una nulidad del contrato sino que debe rectificarse.

238 GAMARRA, J., y GAMARRA, J. L. «Doctrina general del contrato», en GAMARRA, J., *Tratado de derecho civil uruguayo* (versión estudiantil), Montevideo: Amalio M. Fernández, 2010, tomo 1, p. 229.

239 PEIRANO FACIO, J., «Obligaciones y contratos», en PEIRANO FACIO, J., *Curso de obligaciones*, tomo I, Montevideo: FCU, p. 188.

240 ORDOQUI CASTILLA, G. «Formación del contrato», en ORDOQUI CASTILLA, G., *Tratado de derecho de los contratos*, tomo 3, 2.^a parte, Montevideo: Amalio M. Fernández, 2015.

En cambio el 1271 habla del error *de hecho*, que sí es relevante, en el que también se distinguen subcategorías. El *error obstáculo* aparece en el inciso 1.º, «Cuando recae sobre la especie de contrato que se celebra [...]» y en el 2.º, «Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata [...]», y el *error vicio* en los incisos 3.º, «Cuando la substancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el contrato es distinta de la que se cree [...]» y el final: «El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el contrato, sino cuando esa calidad es el principal motivo de uno de los contrayentes para contratar y este motivo ha sido conocido de la otra parte».

Cabe formular la pregunta: ¿qué tipo de error se cometió en la documentación objeto de esta consulta?

Tanto en las promesas como en las cesiones, la descripción de los inmuebles es correcta en cuanto a superficie, manzana, solar, deslinde, frente, solares linderos y referencia al plano que corresponde (agrimensor, fecha y número de inscripción), lo cual fue cotejado por la informante, pero se padeció error al establecer que el padrón era el ...2 en mayor área, cuando en realidad era el ...1.

No podemos decir que es un *error obstáculo*, porque los bienes estuvieron claramente identificados; por lo tanto, todas las transmisiones tuvieron un objeto cierto; las partes siempre quisieron otorgar el negocio jurídico correspondiente sobre los hoy padrones ...3 y ...4, con su ubicación, superficie y deslinde y no otros. El número de padrón es uno de los datos que identifican determinado bien, pero no el único ni el determinante o principal motivo por el cual las partes contraten, o sea que tampoco se trata de un *error vicio*.

CONCLUSIÓN

1. Respecto a la trascendencia del error padecido y si este obsta o no al otorgamiento de la escrituración judicial por el proceso monitorio, entendemos aplicable la conclusión a que en una consulta parecida arribó el Esc. Martín SOSA VALERIO²⁴¹ en setiembre de 2012, citada por la actora en el expediente de escrituración forzada:

En conclusión, desde el punto de vista sustancial, existen elementos identificatorios más que suficientes, que emergen de las disposiciones mismas del contrato de promesa de compraventa originario, sus sucesivas cesiones, así como de la demás documentación agregada al expediente, que permiten determinar con claridad la identidad del bien inmueble objeto de la promesa de compraventa cuya escrituración forzada se demanda. Es decir que, con base en la documentación existente, no cabe duda de que el bien prometido en venta es el mismo que aquel objeto de la escrituración judicial solicitada,

241 SOSA VALERIO, M., «Error», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 98, 1-12, 2012, pp. 268-270.

con lo cual puede seguirse adelante con el proceso judicial y culminarse con la escrituración en los términos solicitados.

2. Con referencia a la forma de subsanarlo, podría adaptarse la conclusión que expresó la Esc. IGARABIDE²⁴² en consulta similar:

El error en el padrón se debe subsanar mediante declaratoria de los actuales propietarios, para evitar consecuencias en lo que respecta a la oponibilidad de derechos, la corrección es informada desde que ocurre y de ahí en más los posibles derechos perjudicados anteriormente se dirimirán en otro ámbito [...].

En el caso, dicha declaratoria estaría contenida en la propia escritura de compraventa en cumplimiento de promesa otorgada en sede judicial.

3. Sobre la situación de las inscripciones registrales no corresponde emitir opinión por ser materia de otra comisión.

Esc. Gabriela Hormaizteguy
Informante

Aprobado por los presentes: Escs. Mariela Decaro, Martín Sosa Valerio, Claudia Medina Figueroa y María Cristina Lamela.

Esc. Mariela Decaro
Coordinadora

Informe de la Comisión de Derecho Registral

ERROR EN LA NOMENCLATURA CATASTRAL

Con respecto al error en la nomenclatura catastral padecido en los compromisos de compraventa de 1967 y 1968 y las subsiguientes cesiones, se informa de la existencia de sendas resoluciones de la DGR (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.

242 IGARABIDE, S., «Padrón», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 86, 7-12, 2000, pp. 497-499.

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 (artículo 9).

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. [...]

Respecto a cómo subsanarlo, 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.

En el caso de las declaratorias, a nuestro juicio sería menester en todo caso, que el escribano interviniente objetivara la situación a través de las constancias notariales, para de esta forma, en ejercicio de la función notarial, avalar lo manifestado por las partes respecto a los datos técnicos, como el del caso.

Con respecto a los efectos: «La inscripción de la modificación tiene efectos hacia el futuro, y por tanto es oponible registralmente a terceros a partir de la presentación del acto rectificatorio al Registro» (artículos 54, 59 y 71 de la Ley N.º 16.871).

En el caso en consulta, la parte actora se encuentra en conocimiento de la situación.

CONCLUSIÓN

Se concluye:

1. Ambos procesos dominiales se refieren a los mismos inmuebles, padrones ...3 y ...4, antes padrón en mayor área ...1.
2. Se padeció error en el número de padrón, tanto en los compromisos de compraventa referidos como en las subsiguientes cesiones.

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, cualquiera de las formas establecidas en la resolución de la Dirección General de Registros es admisible para subsanar tal error.

Esc. Mercedes Azar
Informante

Se aprueba el informe que antecede por las Escs. María Cristina Anzuela, Susana Cambiasso, Carlos del Campo, Álvaro Garbarino, Enrique Marna, Daniel Ramos y Krysia Suárez.

Esc. Álvaro Garbarino
Coordinador

Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 21.11.2017, expediente 1517/2017.

TESTAMENTOS. DESHEREDACIÓN. PRUEBAS. CAUSA

Resumen

La causa de la desheredación debe figurar en el propio testamento y no remitirse a documentos externos a este para configurarla.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

El Sr. AGLO falleció el 10.9.2016, habiendo otorgado testamento solemne abierto.

CONSULTA Y OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Se consulta la bondad de la redacción de la siguiente cláusula testamentaria: