

COPIAS. ESCRITURA SIN MATRIZ. TACHA DE FALSEDAD. DOCUMENTO PÚBLICO. DOCUMENTO NOTARIAL. COMPRAVENTA

Informe: Civil notarial registral

### Resumen

*Las escrituras y sus primeras copias hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad (artículos 1574 y 1575 del Código Civil). No se puede rechazar un título por indicios de su falsedad cuando no existe sentencia judicial en tal sentido.*

*La relación de bienes en una sucesión tiene relevancia meramente instrumental, cual es la de reflejar documentalmente el tránsito del inmueble. No debe ser observado el título por no haberse incluido el bien en la relación de bienes de la sucesión de AA debido al surgimiento —por un camino u otro— de que el único propietario legitimado para vender el bien en 2007 era BB.*

*La titulación del inmueble padrón ... sometida a consulta resulta inobservable y, por lo tanto, no corresponde ninguna ratificación o negocio declarativo al respecto.*

### Consulta

#### CASO PLANTEADO

El 5.12.2000 AA enajena, por título compraventa y modo tradición, a BB la *nuda propiedad* del padrón ..., inscrita su primera copia el 7.12.2000.

El 14.5.2005 fallece AA (se consolida el usufructo con la nuda propiedad en BB).

El 23.1.2007 BB enajena, por título compraventa y modo tradición, a CC y DD el bien padrón ..., inscrita su primera copia el 24.1.2007.

Hoy CC y DD vienen a vender el padrón ... y la situación es la siguiente:

La primera copia inscrita de la escritura de compraventa de nuda propiedad del año 2000, extendida por la escribana VV, *no es copia fiel*, pues tiene diferencias con la matriz. A ello se suma que en sede penal hay una declaración de la misma persona en la cual sostiene que esa escritura, junto con algunas más, es *falsa* por falsificación de firma.

La sucesión de AA fue tramitada en forma según CRAS de fecha 6 de febrero de 2012 e inscrita en el registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, de ... (por ser el lugar donde le quedaban bienes), y fue declarado único y universal heredero de la causante AA el señor BB.

## Observación del título

En oportunidad de ofrecerse en venta el padrón ..., la escribana de la parte compradora observó la titulación considerando que debe darse de baja a la primera copia inscrita, para lo cual se necesita oficio del juzgado, ampliación de la sucesión de AA incluyendo el bien e inscripción en el Registro correspondiente, y posterior ratificación de la venta entre BB con CC y DD.

## OBJETO DE LA CONSULTA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Para la consultante, BB vendió cosa ajena en su momento, lo que hace que la compraventa hay sido *válida pero ineficaz*. La eficacia se logra posteriormente, cuando BB toma la calidad de único y universal heredero de AA, y los efectos se retrotraen a ese momento, cuando se ve legitimada la venta que BB había realizado con anterioridad a CC y DD.

## OTRAS CONSIDERACIONES

1. En caso de tener que solicitar la baja de la primera copia relacionada, ¿no debería inscribirse una primera copia *fidel* expedida por el actuario del juzgado correspondiente? Este es un punto que no hemos logrado evacuar en el juzgado, pues el actuario no está seguro de poder expedirnos dicha copia.

2. En caso de tomar la confesión de falsedad de la escribana VV, ¿no deberíamos iniciar un juicio de reconocimiento de firmas previo a todo lo demás?

3. En caso de tener que inscribir ampliación de sucesión de AA, ¿no nos encontraríamos con problemas en el tracto sucesivo registral?

4. En el caso de la posible ratificación de la compraventa entre BB con CC y DD, ¿es necesaria la ratificación de una escritura válida?

Para la consultante, todas estas consideraciones traen complicaciones innecesarias a un título que está saneado por haber tomado posteriormente el vendedor BB la calidad de dueño del bien que había vendido con anterioridad.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. En el caso planteado nos encontramos ante una escritura de compraventa entre AA y BB cuyas firmas la consultante presume falsas, de la que se expidió primera copia, la cual fue inscrita en el registro correspondiente.

2. Posteriormente BB enajenó el bien a CC y DD.

3. Habiendo fallecido AA y tramitada su sucesión, BB fue declarado único y universal heredero de AA.

4. Previo a este informe, las Comisiones de Derecho Notarial y Técnicas Notariales y de Derecho Registral se han expedido sobre el caso, estableciendo sucintamente —en informe que compartimos plenamente— que la falsedad de escrituras y copias debe probarse a través de un procedimiento judicial, ya que, conforme lo dispuesto por los artículos 1574 y 1575 del Código Civil, los instrumentos públicos —como en el caso— hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad.

5. La fuerza probatoria de estos instrumentos es *erga omnes*. Por lo tanto, no basta la información obtenida fuera de un proceso (sean indicios, confesiones o pruebas en procedimientos ajenos al de la tacha de falsedad) o la presunción de falsedad de quien por razones profesionales estudia un título, para que debamos rechazarlo. La única manera de hacer caer ese instrumento público es mediante tacha de falsedad, pues así lo manda el artículo 1574 precitado.

6. En el caso en estudio, tal proceso de tacha de falsedad no existe; por lo tanto, el instrumento público cuestionado no debe ser tal.

7. Sin perjuicio de lo antedicho, si mediara el proceso de tacha de falsedad referido supra y luego se cancelara la inscripción registral de la escritura cuestionada, tendríamos que el inmueble ... estaría en el patrimonio de AA. Habiendo esta fallecido y declarado su único y universal heredero BB, resulta absolutamente innecesario ampliar la relación de bienes de la sucesión de AA a los solos efectos de incluir el padrón ..., ya que, como hemos sostenido en múltiples informes de esta comisión a cuya lectura remito, la relación de bienes en una sucesión tiene una utilidad o relevancia meramente instrumental, cual es la de reflejar documentalmente el tránsito del inmueble, y en el caso planteado surge a las claras que el bien se encontraba en el patrimonio de BB.

8. Habiendo sido declarado único y universal heredero de la señora AA el señor BB, la compraventa de fecha 23.1.2007 a favor de CC y DD resulta inobjetable, ya que, como acabamos de expresar, la propiedad del bien en cuestión —por un camino u otro— se encontraba en BB (perfectamente legitimado para vender).

9. Con respecto a la opinión de la consultante en el sentido de que la venta de fecha 5.12.2000 podría entenderse de cosa ajena con base en el artículo 1669 del Código Civil, en el caso concreto no es aplicable, dado que desde 2005 el bien se encontraba en el patrimonio de BB. En consecuencia, cuando enajenó en 2007 ya era propietario del bien.

## CONCLUSIONES

Conforme lo precedentemente expuesto, se concluye:

1. Las escrituras y sus primeras copias hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad (artículos 1574 y 1575 del Código Civil).

2. De ninguna manera se puede rechazar un título por indicios de su falsedad cuando no existe sentencia judicial en tal sentido.
3. Reiteramos que la relación de bienes en una sucesión tiene relevancia meramente instrumental, cual es la de reflejar documentalmente el tránsito del inmueble; en consecuencia, no debe ser observado el título por no haberse incluido el bien en la relación de bienes de la sucesión AA, por surgir —por un camino u otro— que el único propietario legitimado para vender el bien en 2007 era BB.
4. La titulación del inmueble padrón ... sometida a consulta resulta inobservable y por lo tanto no corresponde ninguna ratificación o negocio declarativo al respecto.

Esc. Gustavo Echavarría Trabadelo  
Informante

El 25 de noviembre de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Mónica Curbelo, Gustavo Echavarría, Silvana González, María Paola Igoa, Adriana Inciar-te, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Virginia Rodríguez, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ibillos, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

No resulta suficientemente explícita la razón de a qué efectos entiende pertinente la consultante expedir una «primera copia fiel» de una escritura matriz que considera falsa por confesión de la autorizante, ni qué firmas considera que deben ser objeto de reconocimiento.

Tampoco aclara a qué juzgado se está refiriendo, si se trata de un procedimiento judicial ya iniciado en relación con la falsedad de la escritura de marras, o si se refiere a un procedimiento judicial extraño a la situación concreta, a cuyo conocimiento ha llegado por otras vías.

En cuanto a lo que atañe a la falsedad de escrituras y copias, cabe reseñar los principios de la fe pública y la forma de destruir su valor de plena prueba. El Código Civil, en los artículos 1574 y 1575, determina que los instrumentos públicos, entre los cuales se encuentran las escrituras y copias de escritura autorizadas por escribano, hacen plena fe en cuanto al

hecho de haberse otorgado y su fecha, con fuerza probatoria *erga omnes*. Tal valor probatorio, no obstante, constituye una presunción que admite prueba en contrario.

Pero para que dicho valor probatorio sea enervado es necesario recurrir al procedimiento judicial de tacha de falsedad, con las formalidades y en las instancias previstas en los artículos 170 y siguientes y concordantes del Código General del Proceso. En dicho juicio se presentarán las pruebas que contradigan la veracidad, ya sea material o ideológica, del/de los documento/s controvertido/s, que el juez deberá apreciar con las reglas de la sana crítica para declarar en definitiva su falsedad.

Ello implica que, si existe ya incoado el juicio de falsedad respecto de la escritura y de la copia a que se refiere la consulta, se deberá estar a sus resultancias; declarada que sea, el juez oficiará al Registro ordenando la cancelación de la inscripción respectiva.

En cambio, mientras la apariencia de falsedad no sea propiamente declarada respecto de la matriz y de la copia de la escritura de enajenación de nuda propiedad del 5 de diciembre de 2000, ellas deben seguir reputándose auténticas. En todo caso, los indicios, pruebas o confesiones que existan en instancias judiciales ajenas, cuyo objeto no sean los documentos referidos, podrán aportarse como prueba al procedimiento de tacha que se debe incoar.

## CONCLUSIÓN

La falsedad de los instrumentos públicos —en este caso, la escritura de enajenación de nuda propiedad y su copia— debe ser objeto de declaración judicial específica. Para destruir la presunción de su autenticidad no basta el conocimiento fuera de proceso de indicios probatorios o la existencia de elementos probatorios en procedimientos judiciales ajenos a la situación concreta.

Esc. Susana Chao Peña  
Informante

El 24 de octubre de 2014 la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales, integrada por los escribanos María Alejandra Aguilar, Carlos del Campo, Susana Chao, Blanca Olmos, Silvana Rodríguez, María Inés Sapriza y María Zeni, aprueba por unanimidad el informe que antecede.

Esc. Susana Chao Peña  
Coordinadora

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

### CONSIDERACIONES GENERALES

Con relación a la compraventa de nuda propiedad otorgada por AA y BB, no se acredita la nulidad invocada.

Al haber fallecido AA, se tramitó la sucesión y fue declarado único y universal heredero de la causante su hijo BB.

En consecuencia, la nuda propiedad se consolidó con el usufructo (numeral 1.º del artículo 537 del Código Civil) y BB pasó a ser propietario pleno del inmueble.

Aun para el caso de que en el futuro se promoviera la nulidad de la compraventa entre AA y BB, el propietario del inmueble sería BB, quien fue declarado único y universal heredero de AA.

### CONSIDERACIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL

La compraventa celebrada entre AA y BB, por estar debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (publicidad registral), es oponible a terceros a partir de la presentación en el Registro (artículo 54 de la ley 16871), salvo prueba en contrario, que no se ha presentado.

El señor BB, en oportunidad de enajenar el inmueble, estaba legitimado para ello.

De acuerdo al artículo 82 de la ley 16871, la cancelación de una inscripción procede cuando la parte a quien esta ampare consienta la extinción o cuando el juez competente así lo disponga, a solicitud de parte interesada.

Es decir que la cancelación se obtiene por acuerdo de los involucrados (cancelación voluntaria) o por mandato judicial, cuando se solicite al juez competente la cancelación de la inscripción registral, una vez que la escritura de compraventa se declare nula por falsedad de las firmas.

En el caso a estudio, en tanto no se dan ninguna de las dos circunstancias necesarias para que opere la cancelación, la inscripción sigue vigente y oponible a terceros.

En la actualidad, si los actuales propietarios CC y DD —o sea, los titulares del derecho que se transfiere— enajenan a un tercero, resultaría el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones, por lo que el tracto sucesivo se cumple (artículo 57 de la ley 16871).

### CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se entiende que desde el punto de vista registral no existen observaciones que formular a la titulación en consulta.

Esc. María Cristina Anzuela  
Informante

El 5 de noviembre de 2014 la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Susana Cambiasso, Enrique Marna, Inés Rodríguez Sarmiento, Carlos del Campo, Mercedes Azar y Gerardo Cardoso, aprueba el informe que antecede.

Esc. Inés Rodríguez Sarmiento  
Coordinadora

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 16 de diciembre de 2014, expediente 644/2014.*