

PROMESA DE COMPRAVENTA. EJECUCIÓN FORZADA. ERROR. FALSEDAD. ESCRITURA PÚBLICA

Informe: Notarial

Consulta

En expediente que tramita el juzgado consultante se solicita escrituración forzada de promesa de acuerdo con los siguientes antecedentes.

1994. Promesa. Según compromiso de compraventa otorgado el 3.3.1994, GG Ltda., propietaria del inmueble padrón matriz 0000, proveniente de la fusión de los padrones 0000 y 1111, promete vender la unidad 121, que se describe según plano proyecto de fraccionamiento horizontal del edificio en construcción «XX», a JJEL, casado en segundas nupcias con SRG. En dicho instrumento no se identifica el padrón individual de la unidad. Certificó la Esc. EMRV y se inscribió en el Registro General de Inhibiciones, sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos el 9.3.1994 con el n.º ... , f.º ... , l.º ... De acuerdo con las formalidades registrales de la época, la constancia de inscripción no relaciona número de padrón. Se reinscribe según la ley 16.323 (de 9 de noviembre de 1992, modificativa de la Ley de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos) con el n.º ... el 28.7.2023.

2002. Primera cesión. Según escritura autorizada el 12.8.2002 por el Esc. JAB, JJEL y SRG cedieron a ACP, soltero, los derechos emergentes del compromiso referido. *La promesa se identifica con el número, folio y libro indicados*, pero el objeto de los respectivos derechos se individualiza de forma errónea con el padrón individual 1111/121, sin indicar padrón matriz. El juzgado aporta testimonio notarial de la matriz de la escritura y fotocopia de constancia de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Montevideo n.º ... , de fecha 16.8.2002, que corresponde a dicho negocio, e indica como padrón matriz 1111 y padrón individual 1111/121. No se tiene a la vista fotocopia de la respectiva primera copia, pues el juzgado no la agregó a la consulta.

2006. Segunda cesión. Según escritura autorizada el 22.6.2006 por el Esc. FAR, ACP cedió los derechos de la promesa relacionada —con indicación correcta de los padrones matriz e individual— a MGI, divorciada. No se tiene a la vista fotocopia de dicho instrumento, pero se lo relaciona en el escrito de demanda y en el informe actuarial, y surge del certificado registral que se dirá que se inscribió en el Registro de Propiedad Inmobiliaria de Montevideo con el n.º ... el 26.6.2006.

2007. Tercera cesión. Según escritura autorizada el 20.8.2007 por la Esc. BRB, MGI cedió los derechos de la promesa relacionada —con indicación correcta de los padrones matriz e individual— a JIS, quien es el actor de la escrituración forzada. No se tiene a la vista fotocopia de dicho instrumento, pero se lo relaciona en el escrito de demanda y en el informe actuarial, y surge del certificado registral que se dirá que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo con el n.º ... el 24.8.2007.

Observación. La oficina actuaria observa que la primera copia expedida de la cesión de promesa del año 2002 tiene un interlineado y un salvado hechos a mano con lapicera azul que modifican el número

de padrón para corregir el error padecido en dicha cesión —las modificaciones no están contenidas en la matriz— y que, asimismo, se modificó a mano la constancia de inscripción registral con relación al número de padrón. No resultaría acreditado con claridad que el padrón que se cedió en la promesa sea el que se pretende escriturar.

El actor contesta la observación argumentando, entre otras consideraciones catastrales, que no existen dudas respecto a la individualización del objeto de la cesión, en primer lugar, porque *debe estarse al valor jurídico de la primera copia, que subroga el valor del original*; que en ella fue debidamente salvada la corrección, y que el número de padrón fue tenido en cuenta por el registrador al inscribir la cesión, advirtiendo que esta afecta la inscripción de la promesa original.

La oficina actuaria mantiene la observación en consideración a que *se modificó un documento público luego de su expedición* —tanto una de las primeras copias como la constancia registral respectiva— cuando de la matriz no surge tal modificación. Asimismo, refiere a los artículos 1591 y 1592 del Código Civil, en los que se confiere a la copia la misma fe que a la matriz, con tal de que aquella sea idéntica a esta, y dispone que cuando resultare una variante entre ellas, se estará a lo que contenga la matriz. Por lo tanto, sugiere —y la sede procede— consultar cuál sería la solución.

Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

La consulta planteada se abordará a partir de dos temas que esta comisión ha estudiado en otras ocasiones, a cuyos informes nos remitimos. Ellos son, por un lado, los errores en los documentos notariales y la forma de subsanarlos, y, por otro, los efectos jurídicos de la alteración de los documentos públicos.

I. ERRORES EN LOS DOCUMENTOS NOTARIALES

En general se considera *error* todo dato consignado que no se ajusta a la realidad. No obstante, no todos los errores llegan a tener relevancia jurídica, y mucho menos hacer observable o rechazable la titulación. De acuerdo con el artículo 1269 del Código Civil,¹ el error es causal de nulidad cuando ha propiciado el consentimiento dado, mientras que el error de derecho y el error aritmético, según el artículo 1270,² no impiden los efectos del contrato.

Por su parte, el artículo 1271 del Código Civil³ prevé la nulidad en los casos de error en la especie del contrato, en la identidad del objeto o en la calidad esencial del objeto, o que haya sido motivo de los

1 Código Civil, artículo 1269: «El consentimiento no es válido cuando ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo».

2 Código Civil, artículo 1270: «La ignorancia de la ley o el error de derecho en ningún caso impedirán los efectos legales del contrato. [=] El error material de aritmética solo da lugar a su reparación».

3 Código Civil, artículo 1271: «El error de hecho es causa de nulidad del contrato: **1.º** Cuando recae sobre la especie del contrato que se celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación. **2.º** Cuando

contrayentes para contratar. En el caso a estudio, la cesión de promesa no puede incluirse en ninguna de las causales de nulidad referidas. La oficina actuaria, al informar que no resulta acreditado con claridad que el padrón que se cedió sea el que se pretende escriturar en esos autos, parece aludir a la contenida en el numeral 2.º de este último artículo, referida a «la identidad de la cosa», en atención al inmueble que fue objeto de la promesa original. Sin embargo, esta comisión entiende que no es aplicable: no puede colegirse que las partes hayan incurrido en tal error porque de los antecedentes surgen otros elementos catastrales de identificación y, además, debemos tener presente que el objeto de la cesión no es el inmueble en sí, sino los derechos de promitente comprador, que se encuentran debidamente identificados, entre otros elementos, por las inscripciones registrales, relacionadas correctamente.

Los derechos de promitente adquirente son bienes inmuebles, y en este caso existen otros elementos definitorios para interpretar correctamente como su objeto el padrón matriz 0000 e individual 0000/121. Por tal razón, el tracto registral informado por el Registro de la Propiedad Inmueble según certificado n.º ... , solicitado y expedido por dichos padrones, arroja las tres cesiones de la promesa original del libro ... , folio ... , número ... , a pesar del error contenido en la primera de ella. Pero la información registral del certificado agrega una nota en la entrada de esta primera cesión, que reza: «Atención: Esta inscripción corresponde al siguiente inmueble: Montevideo // 1111 // 121»; con ello deja constancia de que tuvo presente la discordancia que induce a confusión y deja librado al interesado la valoración de su relevancia.

II. ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS

En cuanto a los efectos de la alteración de una primera copia y la constancia de inscripción de la cesión de promesa de marras, que no tenemos a la vista al momento de evacuar esta consulta —de todos modos, el informe actuarial la relaciona—, nos remitimos al régimen de la validez o invalidez de los documentos públicos que han sufrido roturas, cancelaciones o enmendados no salvados en forma, cuyo principio rector actualmente brinda el Código General del Proceso en su artículo 176.

La consulta refiere a una primera copia que incluiría un interlineado y un salvado de modificaciones no contenidas en la matriz. En ese caso, aunque la alteración resulte patente, la validez del acto de la cesión de promesa no puede ser cuestionada, puesto que el Código Civil prevé expresamente la solución, en su artículo 1592:⁴ si existe diferencia entre matriz y copia, prevalece la matriz. Es decir que, tratándose

recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en la venta el vendedor entendiere vender cierta cosa determinada y el comprador entendiera que compra otra. 3.º Cuando la substancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el contrato es distinta de la que se cree, como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata y realmente es una barra de algún otro metal semejante (artículos 771 y 772). [=] 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».

4 Código Civil, artículo 1592: «Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, cuando resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará a lo que contenga la matriz».

de una escritura pública, la validez de la matriz es preservada frente a la alteración —indudablemente posterior— de la copia, y con ello sostiene la validez del negocio contenido en la escritura.

El Código General del Proceso, a su vez, es aplicable a todos los documentos públicos, como la copia de escritura y la constancia de inscripción registral. Su artículo 176⁵ estableció, como explicó la Prof. Esc. Julia Siri (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1989), que el tenor literal de la norma que alude a «parte sustancial» prevé la nulidad de todo el documento solo en aquellos casos en los que hay una imposibilidad real —por destrucción o manipulación del documento— de conocer el contenido original de una parte esencial del acto o contrato. En el caso a estudio, el número de padrón no resulta esencial, ya que el objeto del negocio son los derechos emergentes de la promesa debidamente identificada. En consecuencia, dicho documento conserva su valor en su redacción original, previa a la modificación.

Ahora bien, por tratarse de alteración de documento público, corresponde remitirse a las normas sobre la forma de destruir su valor de plena prueba y cómo comprobar fehacientemente la alteración, su autoría y las responsabilidades civiles y penales resultantes del hecho ilícito, lo que debe ser objeto de declaración judicial expresa.

El principio de la fe pública y la forma de destruir su valor de plena prueba se determinan en el Código Civil, en los artículos 1574 (primer inciso) y 1575.⁶ Por el juego de estas dos normas, se entiende que los documentos públicos hacen plena fe, con fuerza probatoria *erga omnes*, presunción simple que, no obstante, admite prueba en contrario. Para ello debe recurrirse al procedimiento judicial de tacha de falsedad, teniendo presente la distinción procedimental que prevé el artículo 172.1 del Código General del Proceso⁷ entre las situaciones de falsedad *material* y falsedad *ideológica*.

Tratándose de una alteración material de la copia y la constancia de inscripción registral, quien tenga interés en demostrarlo deberá ocurrir judicialmente, sin perjuicio de la obligación legal que incumbe a los funcionarios públicos de denunciar situaciones de apariencia delictiva de que tuvieren conocimiento por razón de sus funciones, a los efectos de determinar las responsabilidades penales que corresponda.

5 Código General del Proceso, artículo 176: «*Documentos incompletos*. Los documentos rotos, cancelados, quemados, raspados o alterados en parte sustancial no hacen fe. [=] Tampoco hacen fe los documentos en la parte que estuvieren enmendados o interlineados si la enmendatura o entrelínea no estuviere salvada mediante la firma de su autor o autorizante del documento».

6 Código Civil, artículo 1574: «Instrumentos públicos son todos aquellos que, revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad [...]». Artículo 1575: «El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha. En este sentido, la fuerza probatoria del instrumento público será la misma para todos».

7 Código General del Proceso, artículo 172: «*Tacha de falsedad*. **172.1**. La parte que impugne de falsedad material un documento público o un documento privado auténtico o tenido por auténtico, presentado por su adversario, deberá hacerlo en las oportunidades a que alude el artículo anterior, promoviendo demanda incidental con la que se formará pieza por separado, en cuyo procedimiento, además de la parte contraria, será oído el Ministerio Público. [=] La falsedad ideológica o la nulidad del documento se argüirá como defensa en el propio proceso [...]».

III. CONCLUSIONES

En aplicación de lo expuesto al caso en estudio, esta comisión concluye:

- El error en la escritura de cesión de promesa respecto del número de padrón no afecta la titulación ni obsta a la escrituración judicial incoada, pues los derechos objeto de aquella están debidamente identificados, entre otros elementos, por el tracto registral de los antecedentes. En dicha escritura, al relacionar los antecedentes, sería posible —y conveniente— incluir constancia del error padecido en la primera cesión a los efectos de su subsanación.
- Si existen diferencias entre la matriz y la copia, prevalece la matriz, en amparo a la validez del acto. Por su parte, la copia es un documento público que originalmente fue inscripto vinculado con la promesa original, independientemente de haber relacionado una nomenclatura catastral incorrecta.
- Mientras la apariencia de falsedad no sea judicialmente declarada, los documentos deben seguir reputándose auténticos.

Esc. Susana Chao Peña
Redactora

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1989). *Ciclo de conferencias sobre el Código General del Proceso*. (Montevideo, 1, 8, 22 y 29 jun., y 27 jul.).

La Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Susana Chao, Carlos del Campo, Gabriela Di Matteo, Daniel Ladner, Natalia Machín, Silvana Rodríguez González, Claudia Santo y Mirta Sosa.

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 19.8.2025, expediente 3158/2025.