

SUCESIÓN. COMPRAVENTA. ERROR. PARTICIÓN. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Resumen

El error —irrelevante— en el porcentaje titulado del bien es subsanable aplicando las normas de interpretación de los contratos. La titulación no es observable.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1906. Partición. LPT, casado en únicas nupcias con MLD, resultó adjudicatario del inmueble que se dirá en la partición de los bienes quedados al fallecimiento de sus padres, por escritura autorizada el 21.6.1906 por el Esc. FC, cuya primera copia fue inscrita en el Registro. El inmueble se identificó como la fracción 5 en el plano de fraccionamiento del Agrim. EM de enero de 1906, compuesto de una superficie de 5 hectáreas con 2.453 metros. Actualmente, el bien se encuentra empadronado con el n.º ...601 de Montevideo rural, el que, según plano de mensura y fraccionamiento del Agrim. EM, actualizado por el Agrim. RS e inscripto en la Dirección General de Catastro el 12.3.1949 con el n.º ...659, se señala con el n.º 5 y tiene una superficie de 5 hectáreas, 2.453 metros y 55 decímetros.

1918. Sucesión. LPT, casado en únicas nupcias con MLD, falleció intestado el 24.12.1918. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado Departamental de ... Turno, en autos caratulados «LPT – Sucesión». Una vez realizados los trámites de estilo, se declararon únicos y universales herederos del causante a sus seis hijos legítimos, STD, ATD, ETD, JTD, MSTD y LATD, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por su porción conyugal.

1949. Compraventa. Por escritura extendida el 21.2.1949 y autorizada el 16.3.1949 por el Esc. AAS, cuya primera copia fue inscrita en el Registro, JTD enajenó por título compraventa y modo tradición a sus hermanos, STD (casada con JB), ATD (casada con JL), ETD (soltero), MSTD (soltera) y LATD (soltero), la cuota parte que le correspondía en el referido inmueble.

1954. Sucesión. MLD, viuda de sus únicas nupcias con LPT, falleció intestada el 24.11.1954. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, en autos caratulados «MLD – Sucesión». Una vez realizados los trámites de estilo, se declararon únicos y universales herederos de la causante a sus nombrados hijos legítimos, STD, ATD, ETD, JTD, MSTD y LATD.

1956. *Compraventa.* Por escritura autorizada el 25.6.1956 por el Esc. AAS, cuya primera copia fue inscrita en el Registro, JTD enajenó por título compraventa y modo tradición a sus hermanos, STD (casada con JB), ATD (casada con JL), ETD (soltero), MSTD (soltera) y LATD (soltero), la cuota parte que le correspondía en el referido bien.

1964. *Sucesión.* STD falleció intestada el 29.06.1964, casada en únicas nupcias con JB. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, en los autos caratulados «STD – Sucesión». Realizados los trámites de estilo, se declaró único y universal heredero de la causante a su esposo, JB, sin perjuicio de sus gananciales. El certificado de resultancias de autos respectivo fue inscripto en el Registro.

1967. *Compraventa.* Por escritura autorizada el 18.10.1967 por el Esc. FM, cuya primera y segunda copia —la segunda, expedida de mandato judicial— fueron inscritas en el Registro, JB, viudo de sus únicas nupcias con STD, vendió a AOB, casado con MPC, la propiedad y posesión de once sesenta avas partes (11/60) indivisas del inmueble.

1966-1968. *Compraventas y otro.* AOB, casado con MPC, fue adquiriendo cuotas avas parte del bien en diferentes instancias en la década del 1960, hasta creer hacerse del cien por ciento. En sucesivas operaciones con relación al inmueble —dos escrituras de compraventa y una cesión de derechos hereditarios autorizadas por el Esc. FM los días 29.4.1966, 24.11.1966 y 7.9.1968, debidamente inscritas en el Registro—, cada copropietario del bien relacionado enajenó los derechos sobre sus respectivas cuotas avas partes en favor de AOB, casado con MPC. En todas ellas se consignó correctamente la cuota parte que a cada enajenante le correspondía en el inmueble, a excepción de la referida compraventa autorizada por el Esc. FM el 18.10.1967, en la cual el Sr. JB debió enajenar las doce sesenta avas partes (12/60) indivisas del inmueble —no las 11/60, como se consignó—, por ser esta la fracción del inmueble que le correspondía.

Notas

1. El referido error se arrastra desde la sucesión de su cónyuge, STD, en la cual se incluyeron 11/60 avas partes indivisas —en lugar de las referidas 12/60—, tal como surge de la información registral.
2. En consecuencia, la cuota avas parte no titulada del inmueble relacionado corresponde a una sesenta avas parte (1/60), es decir, uno con sesenta y seis por ciento (1,66 %) del bien.
3. La actual propietaria del inmueble es la Sra. MEB, quien resultó adjudicataria del bien en la partición de los bienes quedados en las sucesiones de sus padres, AOB y MPC, otorgada con su coheredera, en escritura autorizada por el Esc. GH el 13.9.2018, cuya primera copia fue inscrita en el Registro.

II. CONSULTA

En virtud de que el inmueble en cuestión se proyecta enajenar, y siendo hoy imposible que el Sr. JB o sus sucesores rectifiquen y ratifiquen la mencionada compraventa otorgada en el año 1967, se consulta si por la cuota parte no titulada —esto es, una sesenta avas parte (1/60), equivalente al uno con sesenta y seis por ciento (1,66 %) del bien— corresponde tramitar la prescripción adquisitiva o si la situación descrita puede considerarse un error tolerable aplicando las reglas de interpretación del contrato.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El caso en cuestión amerita buscar una solución en sede de interpretación de los contratos, lo que nos remite a los artículos 1297 a 1307 del Código Civil; allí encontramos las normas que nos permitirán interpretar la voluntad no declarada de las partes.

La interpretación de la referida compraventa del año 1967 debe tener por objeto reconstruir la voluntad de sus contratantes, partiendo de lo declarado por estos, es decir, de su voluntad manifestada. De ahí que en la tarea interpretativa debemos estar a la intención común de las partes, analizando no solo el texto, sino el contrato en forma global, y en una misma etapa, los elementos textuales y contextuales del negocio. En la aplicación del derecho deberá resaltarse la importancia de la correcta utilización de los métodos de interpretación para encontrar la solución más acertada;⁷⁸ nos remitimos en tal sentido a los argumentos esgrimidos en reciente consulta técnica evacuada por la Comisión de Derecho Civil de la Asociación de Escribanos del Uruguay, en un caso de características semejantes al planteado en la presente.⁷⁹

La interpretación de los contratos procura comprender el pensamiento humano en su expresión jurídica, a los efectos de desentrañar la intención no manifiesta de las partes, a partir del estudio de la voluntad manifestada, aplicando las normas del Código Civil (arts. 1297 a 1307, que regulan el método interpretativo aplicable en nuestro derecho).

78 MOLLA CAMACHO, Roque. «La interpretación y aplicación del derecho como manifestación de la función notarial creadora de derecho». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 87, n.º 7-12 (jul.-dic. 2001), pp. 211 y ss.

79 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Error. Compraventa. Interpretación del contrato». Expediente 2490/2021.

Según GAMARRA,⁸⁰ *interpretar* es averiguar el sentido o significado de una cosa. Siendo el contrato un negocio jurídico, su interpretación tendrá por objeto una manifestación de voluntad, y la interpretación del contrato no busca otra cosa que reconstruir la voluntad de las partes contratantes para determinar el verdadero contenido negocial.

En tal sentido, debemos distinguir dos tipos de métodos interpretativos aplicables a los contratos: la interpretación *subjetiva* y la interpretación *objetiva*. La primera tiene en cuenta el sentido que debe primar en la interpretación, y la segunda, las normas que establecen las reglas de interpretación. La interpretación es *subjetiva* si partiendo de lo que admite la declaración, se opta por el sentido que, presumiblemente, le dio el declarante; es *objetiva* si, por el contrario, se opta por el sentido que la declaración tiene en la común opinión del tráfico. Si se piensa que debe primar la voluntad exteriorizada, se propugna una interpretación objetiva de la reglamentación contractual; si, en cambio, se muestra preferencia por la voluntad interna, se propone un tipo de interpretación subjetiva.⁸¹

No es razonable interpretar que cuando JB enajenó, haya pretendido conservar en su patrimonio una sesenta avas parte (1/60) indivisa del bien; tampoco que su adquirente, AOB, haya querido adquirir cincuenta y nueve sesenta avas partes (59/60) indivisas de aquel. Así se establece en la cláusula tercera de tradición, en la referida compraventa de 1967, que dice:

La parte vendedora se desprende de los derechos de propiedad y posesión que le corresponden en el bien descrito y los transfiere al comprador, al que faculta para que con solo copia que de esta escritura se expida tome la posesión que le corresponde.

En dicha cláusula no se visualiza reserva alguna, lo que da cuenta de que la intención fue la enajenación de la totalidad de los derechos que le correspondían a la parte vendedora en el bien inmueble de referencia. Por su parte, la intención del adquirente fue incorporar a su patrimonio la totalidad del inmueble (en sucesivas operaciones con cada uno de sus titulares). Lo que ocurrió fue un error aritmético que se arrastró a lo largo del tiempo.

CONCLUSIÓN

La titulación no es observable por no surgir documentada la titularidad de una sesenta avas parte (1/60) del inmueble. Se trata de un error irrelevante, el que se remonta desde la referida compraventa del año 1967 y que se trasladó posteriormente a las siguientes enajenaciones.

80 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, vol. II, 4.^a ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2006, pp. 217 y ss.

81 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *La interpretación del contrato*, 3.^a ed. rev., act. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2021, p. 241.

No es necesaria la prescripción de dicha cuota: se interpreta que en los documentos otorgados, la voluntad de las partes fue enajenar —y adquirir— la totalidad del bien, lo cual se confirmó a través de la tradición. Resulta acertado que en la enajenación proyectada, la parte vendedora declare que enajena la totalidad del bien.

Esc. Javier Carneiro
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Patricia Rivas, Marcela de los Santos, M.^a Beatriz Vázquez, Francisco Mastropierro, Juan Pablo Villar, Roque Molla, M.^a del Rosario Marchese, Carlos Groisman, Karen Bonner, Agustina Ferreira, Adriana Silva, Lourdes Mainé, Inés Lueiro, M.^a Inés Casatroja, Américo Bianchi, Analía Cánepa, Alicia González Bilche, Javier Carneiro, Ana Realini, Stefanía Della Mea, Marcela Aldana y Diego Séré, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 20.6.2022, expediente 2611/2022.*