

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Karen Bonner, M.^a del Carmen Cabrera, Mariana Capel, M.^a Inés Casa-troja, Marcela de los Santos, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Lourdes Mainé, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 8.8.2022, expediente 2615/2022.*

PARTICIÓN. SUCESIONES. DECLARATORIA DE HEREDEROS.
PUBLICIDAD REGISTRAL. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.
PETICIÓN DE HERENCIA

Resumen

La validez y eficacia de una partición de origen sucesorio es cuestionada por la declaración —con posterioridad— de otros herederos con vocación hereditaria, no incluidos inicialmente en ella, quienes, tras investigación de paternidad, realizan petición de herencia.

Informes: Civil y Registral

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1947. Compraventa. Por escritura que el 18.3.1947 autorizó en la ciudad de Salto el escribano RCG y cuya primera copia fue inscripta el 27.3.1947 en el Registro de Traslaciones de Dominio de Salto, WPdNR, casado en primeras nupcias con LFC, adquirió por título compraventa y modo tradición de ARDS el padrón n.º ...1.

2002 y 2006. Sucesiones. WPdNR falleció intestado el 19.6.2002, casado en únicas nupcias con LFC; LFC falleció intestada el 8.7.2006, viuda de sus únicas nupcias con WPdNR. Sus sucesiones se tramitaron en el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Salto de ... Turno. Del certificado de resultancias de autos expedido por el referido juzgado el 27.9.2007 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Salto el 29.11.2007 surge que se declararon únicos y universales herederos de los causantes a sus hijos legítimos: LPdNF, HPdNF y VPdNF.

2008. Partición. LPdNF, HPdNF y VPdNF otorgaron partición de los bienes quedados al fallecimiento de sus padres legítimos, WPdNR y LFC. El padrón ...2 (parte del antes padrón ...1) se adjudicó a LPdNF, según escritura de partición otorgada el 26.6.2008 en Salto por el escribano HHS y cuya primera copia, en función de hijuela, fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Salto.

2009. Declaración de herederas por representación de su padre prefallecido (ampliación de declaratoria de herederos). Expediente n.º .../2007: «WPdNR y LFC – Sucesiones». Por decreto .../2009, de 25.3.2009, se declara herederos del causante WPdNR a MPdN y LPdN, por derecho de representación de su padre prefallecido, EPdN.

2009. Petición de herencia y medida cautelar. Con fecha 20.4.2009 se presenta, por parte de las señoras MPdN y LPdN, el expediente tramitado en el Juzgado Letrado de ... Turno de Salto, caratulado «MPdN y LPdN – Medidas cautelares, petición de herencia», contra los señores LPdNF, HPdNF y VPdNF. Se intima la entrega de título del bien inmueble o de la documentación que acredite su venta o compraventa, u otro negocio jurídico de que haya sido objeto, y denuncien el derecho que invocan sobre él, así como se denuncie si hubo partición judicial o extrajudicial del bien, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento legal. Se libran oficios al Registro Nacional de Actos Personales en los que se decreta el embargo genérico de los patrimonios de los señores LPdNF, HPdNF y VPdNF. Al 10.2.2022, según certificado del Registro Nacional de Actos Personales, sección Interdicciones, no surgen inscriptos embargos por los antes nombrados.

2010. Transacción. Con fecha 5.4.2010, por auto n.º .../2010, LPdNF se obliga a pagar una suma de dinero correspondiente a la tercera parte del reclamo total de MPdN y LPdN contra LPdNF, HPdNF y VPdNF. En consecuencia, con el pago, LPdNF satisface la pretensión de MPdN y LPdN respecto de la cuota parte que le corresponde pagar; las mencionadas desisten del proceso y de la petición deducida respecto exclusivamente del codemandado LPdNF. Según escrito presentado el 5.5.2010, con fecha 4.5.2010, el señor LPdNF abonó la totalidad de la deuda asumida por él, con lo que se dio por cumplida la transacción. Se procede al levantamiento del embargo genérico sobre el patrimonio de LPdNF.

II. APRECIACIONES

1. No se tiene conocimiento de si existe una transacción con respecto a los otros herederos. El expediente se encuentra reservado; por tanto, no se logra acceder a él a los efectos de conocer más información.
2. Hoy —2022— se pretende enajenar el padrón ...2. El precio ya se abonó.

III. OPINIÓN Y CONSULTA

Se han encontrado consultas a la AEU que nos han servido para extraer conceptos aplicables al caso; por ejemplo, la aprobada por la Comisión Directiva Nacional en expediente 1784/2008, que trata de la lesión y su aplicabilidad a la partición. No se encontraron consultas que puedan resolver el caso concreto planteado: si la partición esta firme o no.

El razonamiento y estudio realizado a los efectos de llegar a una conclusión es el siguiente.

1. Si consideramos que estamos frente a un caso de partición parcial subjetiva, de acuerdo con VAZ FERREIRA, esta sería *nulidad o inexistente*. Si es así, el documento no es subsanable y, por lo tanto, lo que corresponde es un reotorgamiento con todos los herederos.

2. Como en el caso planteado no fueron declaradas herederas las hijas naturales al momento de la partición, consideremos que no sería correcto hablar de una partición parcial subjetiva porque, al momento, no lo era. Lo que podría haberse planteado es una acción de rescisión por lesión; esta se descarta al día de hoy por haber prescripto la acción, al pasar los cuatro años desde el momento de la partición (C. Civil, art. 1162).

3. En consecuencia, podemos concluir que la partición hoy se encontraría firme. A esto le agregamos que existe una transacción —ver relación de hechos— en la que las herederas reclamantes consideran satisfechas la pretensión y manifiestan que nada tienen que reclamar al hoy enajenante. Cabe aclarar que la transacción libera el padrón ...2, adjudicado a LPdNF, y *permite su enajenación*. Dice GAMARRA:

La función de la transacción consiste en autocomponer el litigio [...]. El litigio puede terminarse por autocomposición, cuando son las propias partes en conflicto las que le dan fin. Hay dos formas de transacción. La llamada *simple*, donde cada litigante abandona parte de sus pretensiones originarias [...]. Pero la transacción puede ser *compleja*, y agrega, entonces, un elemento ajeno a la materia litigiosa. *B* renuncia en forma total (no parcial) a su pretensión sobre el bien, pero a cambio de una suma de dinero que *A* deberá pagarle. Esta compensación [...] puede revestir cualquier forma obligacional: dar, hacer o no hacer.

4. Otra apreciación a tener en cuenta, y que reafirma la validez de la partición y la satisfacción de las reclamantes, es que los embargos tra-

bados como medidas cautelares a todos los herederos fueron levantados, incluso los de los copartientes ajenos a la transacción. Por otro lado, nunca se inscribió una ampliación del certificado de resultancias de autos que comunique al Registro nuevas herederas sobre el padrón en cuestión.

5. Por lo tanto, en virtud de lo anteriormente expuesto, y basándonos en los artículos 1162 y 2147 del Código Civil, consideramos que la partición no se encuentra viciada.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Como surge de los hechos relacionados por la consultante, nos encontramos frente al caso de una partición extrajudicial de origen sucesorio en la que se omitieron dos coherederos, los que fueron declarados tales con posterioridad al otorgamiento de aquella. En dicha partición se adjudicó la totalidad de los bienes del acervo sucesorio. Es decir: estamos frente a una partición que *no fue otorgada con la totalidad de los condóminos*. Con posterioridad a ella, los dos coherederos omitidos otorgaron una transacción con uno de los copartientes, exclusivamente. Se desconoce si se llegó a algún acuerdo con los otros dos codemandados.

De lo expuesto entendemos que surgen dos aspectos centrales a dilucidar: 1) ¿qué validez y eficacia tiene esa partición en la que se omitieron dos comuneros?; 2) ¿cómo incide la transacción posterior otorgada por los herederos omitidos con uno solo de los copartientes en dicha partición respecto a ellos y respecto a los otros dos herederos?

Intentaremos responder a ambas preguntas, recordando que la partición «es uno de los temas más complejos del derecho civil». ¹³³ Para ello creemos importante comenzar recordando el concepto de *partición*. Para VAZ FERREIRA, ¹³⁴

la palabra *partición* está tomada en nuestro código como sinónimo de *división* [...]. Puede definirse la partición de la herencia como la sustitución del derecho de cada coheredero sobre su cuota en una herencia indivisa por un derecho exclusivo sobre bienes que a cada uno se adjudican.

Por su parte, afirma AREZO: ¹³⁵

La partición tiene por objeto poner fin a un estado de comunión o impedir que este tenga lugar. Como la indivisión —y más ampliamente, la comunión— es considerada desde antiguo como un estado no deseado por la ley, por sus inconvenientes de orden económico, la ley no lo favoreció, y nuestro Código llegó a prohibir los pactos de indivisión [...]. La definición

133 AREZO PÍRIZ, Enrique. *Tratado de las particiones*, tomo I, 2.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2008, p. 9.

134 VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de las sucesiones*, tomo VI, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1991, pp. 127 y ss.

135 AREZO PÍRIZ, Enrique. *Tratado de las particiones* cit., pp. 69 y ss.

que esbozamos —no se nos escapa— tiene carácter descriptivo. Sus notas son: *a)* la partición es un negocio jurídico, o un proceso, o una coordinación de ambos; *b)* tiene por finalidad hacer cesar, en todo o en parte, un estado de comunidad; *c)* sustituyendo la alícuota de todos o de algunos de los comuneros; *d)* por un derecho exclusivo sobre una porción del o de los bienes objeto de la comunidad o de su valor en dinero.

I. ¿QUÉ VALIDEZ Y EFICACIA TIENE ESA PARTICIÓN EN LA QUE SE OMITIERON DOS COHEREDEROS?

VAZ FERREIRA,¹³⁶ quien considera la partición como un contrato multilateral, entiende que si

se parte omitiendo a un heredero, la partición es nula o, según la terminología de LOSANA, inexistente [...]. La ineficacia es indiscutida respecto al heredero omitido; la partición es, respecto a él, *res inter alios acta* o *res inter alios iudicata*, y no modifica en nada sus derechos en la herencia [...]. La partición en que se omitió un heredero es *ineficaz, incluso entre los no omitidos, cualquiera de los cuales puede pedir una nueva partición* [...]. También puede la primera partición conservar eficacia si las partes [...] acuerdan expresamente que, entre ellas, en cuanto sea posible y con las compensaciones que haya lugar, se mantenga [destacados nuestros].

Por su parte, para AREZO,¹³⁷ la partición es ineficaz respecto al heredero omitido:

Creemos que, frente al comunero omitido, la partición es inoponible, pero no se está ante un caso de nulidad ya absoluta, ya relativa. En efecto, basta pensar que si en una partición entre «A» y «B», donde se adjudica la totalidad del caudal común, aparece un tercer comunero «C» que no se tuvo en cuenta al partir, ciertamente lo hecho entre «A» y «B» no lo estimamos nulo, sino ineficaz respecto a «C» [...]. Es decir que «C» podrá promover una acción de partición o un arreglo amistoso por el cual se vuelva a partir toda la masa común [...]. Pero, en igual caso, nada impide que «C» sea desinteresado de la masa común, adquiriendo sus derechos los otros dos comuneros, «A» y «B». Sería semejante al caso de lesión donde al lesionado se le asegura su haber hereditario en dinero (no en suplemento, ya que no se le tuvo en absoluto en cuenta en la partición). *En tal caso, la partición originaria entre estos dos últimos comuneros queda firme, sin necesidad de que sea ratificada ni confirmada* [destacado nuestro].

Esta comisión se ha expedido sobre este punto en una consulta evacuada por la Esc. Daniella CIANCIARULO.¹³⁸ A ella nos remitimos.

136 VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de las sucesiones* cit., pp. 165 y ss.

137 AREZO PÍRIZ, Enrique. *Tratado de las particiones* cit., pp. 90 y ss.

138 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Daniella CIANCIARULO). «Partición. Error. Consentimiento. Nulidad. Eficacia». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 107 (ene.-dic. 2021), pp. 302 y 303. «Desde nuestro punto de vista, la omisión de un comunero provoca que el acto no obtenga los efectos

II. ¿CÓMO INCIDE LA TRANSACCIÓN POSTERIOR OTORGADA POR LOS HEREDEROS OMITIDOS CON UNO SOLO DE LOS COPARTIENTES EN DICHA PARTICIÓN RESPECTO A ELLOS Y A LOS OTROS DOS HEREDEROS?

La transacción otorgada en 2010 entre LPdNF, MPdN y LPdN, como es lógico, solo versó sobre la cuota parte que le corresponde pagar a LPdNF. Las demandantes —herederas omitidas en la partición— desistieron del proceso y de la petición deducida respecto exclusivamente a aquel; de la documentación e información presentada no surge que se haya llegado a algún acuerdo con los otros herederos.

Si bien parece obvio que los herederos omitidos en la partición no pueden accionar contra el heredero LPdNF, entendemos que la transacción padece del mismo defecto que la partición cuestionada: no fue otorgada por todos los herederos.

Al haberse producido un cambio en las cuotas hereditarias —existen más herederos que los considerados al momento de partir—, la indivisión se mantiene. Cualquiera de los herederos que no participaron de la transacción podría pedir que se reotorgara la partición con nuevas adjudicaciones que contemplen, en forma correcta y adecuada, los intereses de todos, la totalidad de las cuotas que realmente integraban la sucesión, y el/los bien(es) se dividan en forma diferente.

Otra posibilidad, conforme a lo expresado por AREZO, sería que HPdNF y VPdNF desinteresaran a MPdN y LPdN de forma similar a lo realizado por LPdNF (como ya lo citamos: «En tal caso, la partición originaria [...] queda firme, sin necesidad de que sea ratificada ni confirmada»).

III. CONCLUSIONES

1. La partición otorgada sin algún comunero, según la posición que se adopte, será inexistente, nula, inoponible o ineficaz.
2. Para esta comisión, lo concreto es que la omisión de uno o varios comuneros provoca que el acto no obtenga los efectos particionarios de manera inmediata.
3. Si el o los comuneros omitidos consiente(n) la partición y acepta(n) posteriormente que se le abone su cuota parte —por ejemplo, mediante una suma de dinero—, esta se perfecciona de forma progresiva.
4. En el caso en consulta se produjo un cambio de las circunstancias bajo las que se otorgó la partición; la aparición de otros herederos genera el derecho de todos los comuneros a partir nuevamente. Mien-

particionarios de manera inmediata. Sin embargo, la manifestación de voluntad otorgada por el resto de los comuneros puede tener relevancia si el omitido consiente la partición y acepta, a vía de ejemplo, una soulte u otros bienes en su hijuela. De este modo, el negocio partición, que tiene naturaleza declarativa, se perfeccionaría de manera progresiva».

tras los herederos omitidos no sean totalmente desinteresados, las adjudicaciones efectuadas no son firmes.

5. Para que la adjudicación realizada a LPdNF quede firme no basta con el consentimiento de este y los herederos omitidos: es necesario el consentimiento de los otros copartientes, quienes, por el cambio de circunstancias, pueden pretender una nueva partición.
6. Por lo expuesto, entendemos que, para que la adjudicación realizada a LPdNF quede firme, es necesario obtener también el consentimiento de los copartientes HPdNF y VPdNF, a vía de ejemplo, ratificando la adjudicación realizada a LPdNF o mediante una transacción con los herederos omitidos de la que resulte que se mantienen las adjudicaciones realizadas originariamente.

Esc. Diego Séré Turturiello
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Karen Bonner, M.^a del Carmen Cabrera, Mariana Capel, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Inés Lueiro, Roque Molla, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez, M.^a Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

La consultante entiende que la partición no es observable, en mérito a que:

1. Se descarta la acción rescisoria por lesión de la partición, prevista en el artículo 1162 del Código Civil, por haber transcurrido más de cuatro años desde la fecha de su otorgamiento (es un acto firme).
2. Por haberse acordado una transacción en la que los reclamantes —MPdN y LPdN— consideran satisfechas sus pretensiones contra LPdNF; nada tienen que reclamar al actual propietario del inmueble —LPdNF— y se levantan los embargos respecto de todos los coherederos.
3. Por no haber inscripto la ampliación del certificado de resultancias de autos en los que también se declara herederos a MPdN y LPdN.

Surgen agregados en obrados certificados de los Registros Públicos solicitados por los interesados, los que, de acuerdo con lo dispuesto por el

artículo 77 de la Ley Registral (ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997), «producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición».

De la información emergente de dichos certificados no resultan inscripciones que afecten el inmueble objeto de la consulta ni a sus titulares. La última inscripción registral vigente a la fecha es la partición otorgada en 2008. Los tres actos jurídicos que se verificaron con posterioridad a 2008 —la ampliación de la declaratoria de herederos, la demanda de petición de herencia y la transacción— no fueron publicitados.

En el sistema registral uruguayo, la inscripción de actos y negocios jurídicos es, por regla general, voluntaria. Salvo casos de excepción, los derechos se transmiten, constituyen, modifican o extinguen en forma extraregistral; la inscripción queda librada a la voluntad de las partes.

En nuestro ordenamiento jurídico rige también el principio de *rogación*, por lo que las inscripciones en los Registros Públicos se realizan a petición o a instancia de parte, salvo los casos que se registran por mandato judicial. En virtud de ello, se excluye el procedimiento iniciado de oficio por el registrador.

Una vez manifestada esa petición, instancia o rogación, se inicia el procedimiento de inscripción. Es una declaración de voluntad recepticia, porque se dirige a un organismo o persona determinada y no tiene formalidades especiales.

Conforme lo dispone el artículo 85 de la Ley Registral, la inscripción de los actos y negocios jurídicos puede ser solicitada por quien tenga la carga de inscribir, por quien tenga interés en la protección de la publicidad registral —acreedores, fiadores, albaceas—, por el profesional interviniente o por su representante, además de los juzgados y tribunales de la república y las oficinas de la administración del Estado, previa comunicación al Registro competente.

En nuestro caso, respecto a los tres actos que no fueron registrados, bastaría la presentación de los respectivos documentos en los Registros competentes para manifestar la voluntad de solicitar la inscripción, lo que no ha sucedido hasta el presente.

Analizando los tres actos no publicitados de la consulta, se señala lo siguiente.

1. Respecto a la *ampliación de la declaratoria de herederos* en las sucesiones de WPdNR y LFC, el certificado de resultancias de autos original fue debidamente inscripto en el Registro correspondiente, conforme a lo dispuesto por el numeral 6.º del artículo 17 de la Ley Registral. Por lo tanto, es procedente la registración de su modificación, al amparo de lo dispuesto por el numeral 20 de la nombrada disposición. Dicha inscripción no fue solicitada hasta el presente.

Si bien, como se expresara, la inscripción en nuestro derecho no es obligatoria, en este caso podría considerarse necesaria, dado que, al omitirse

la inscripción de dicha ampliación, la cadena transmisiva con relevancia registral deviene errónea y no refleja la situación jurídica real del inmueble respecto a sus titulares.

2. Con relación a la *petición de herencia*, la demanda es un acto inscribible, de acuerdo con el numeral 8.º del artículo 17 del mismo cuerpo normativo. Este prevé la registración de las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos relacionados con bienes inmuebles que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro.

En el caso a estudio, después de la presentación de la demanda se llegó a una transacción en la que la parte actora fue satisfecha económicamente, por lo que el litigante abandona parte de sus pretensiones originarias y desiste de la acción. Pero no se manifestó la voluntad de inscribir la demanda.

3. Con relación a la *transacción*, está regulada en los artículos 2147 a 2166 del Código Civil. Se define en el artículo 2147 como «un contrato por el cual, haciéndose recíprocas concesiones, terminan los contrayentes un litigio pendiente o precaven un litigio eventual».

La doctrina nacional se encuentra dividida respecto a si la transacción es un negocio *constitutivo*, dado que modifica o extingue obligaciones y derechos preexistentes, o *declarativo*, al tenor de lo dispuesto en el artículo 2160 del Código Civil, que expresa que «por la transacción no se transmiten sino que se declaran o reconocen los derechos que hacen el objeto de las diferencias que sobre ella recae». Esta última posición niega la calidad de título justificante de la adquisición de un derecho.¹³⁹

CARNELLI distingue, además, las transacciones meramente extintivas de las que, además de ser extintivas, generan la extinción o modificación de un derecho preexistente no contestado o la creación de un derecho subjetivo nuevo. Expresa el autor:

Cuando la transacción, además del efecto extintivo, crea un derecho subjetivo nuevo, este puede ser *real* u *obligacional*. En el primer caso, la transacción sirve de título al surgimiento del derecho real (derecho de dominio, derechos reales menores o limitados, y derechos reales de garantía), el cual, por la particularidad de su fuente, no tiene ningún medio especial de tutela, por lo que se encuentra en lo que el ordenamiento dispone con carácter general.¹⁴⁰

En nuestro ordenamiento jurídico, para que opere la transmisión de un bien necesitamos la existencia conjunta de un *título hábil* —como la transacción, en el caso a estudio— y un *modo* —tradición o entrega de la posesión— con facultad y ánimo de transferir el dominio (C. Civil, art. 758). Y de acuerdo al artículo 2159 del Código Civil, las transacciones deben interpretarse estrictamente y no comprenden sino «los objetos expresados

139 CARNELLI, Santiago. «La transacción y los medios de tutela». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVII (nov. 1997), p. 439.

140 CARNELLI, Santiago. «La transacción y los medios de tutela» cit., pp. 447 y 448.

general o específicamente en ella, o que por una inducción necesaria de sus palabras deben reputarse comprendidos».

En el caso de obrados surge que se acordó una transacción por la que uno solo de los herederos y copartientes —LPdNF— abona a los actores de la petición de herencia una suma de dinero que corresponde a la tercera parte del reclamo total, se otorga carta de pago por dicha suma y se desiste del proceso y de la pretensión deducida, acordándose levantar el embargo genérico trabado respecto de todos los coherederos. Es decir que con el pago acordado se satisface al actor respecto de la cuota parte que le corresponde pagar a LPdNF por todo concepto.

Pero de dicha transacción no surge la voluntad de transferir el bien ni haberse obtenido el modo —tradición—, indispensable para transmitir el dominio del inmueble objeto de la consulta. O sea que, si bien hubo recíprocas concesiones, la transacción no modificó la realidad jurídica sustancial de los bienes, dado que no hubo traslación de dominio, ni se transfirieron los derechos omitidos que les correspondían a MPdN y LPdN, ni resulta haberse cedido los derechos hereditarios que les correspondían a MPdN y LPdN en la sucesión de los causantes, ni se enajenó la cuota parte que les correspondía en el bien, por lo que no se manifestó la voluntad de otorgar ningún acto o negocio jurídico. Por lo tanto, no se modificó la partición otorgada ni se subsanó la omisión de los declarados herederos con posterioridad; se trata, pues, de una transacción donde cada litigante abandona parte de sus pretensiones originarias, se hacen recíprocas concesiones y se extinguen obligaciones pecuniarias, pero sin agregar elementos ajenos a la materia litigiosa.

Por su parte, el artículo 17 de la Ley Registral, que refiere a los actos inscribibles en la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad, en el numeral 1.º prevé la registración de los «instrumentos públicos en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio [...] y demás derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles». Por ello, la transacción es un contrato con posibilidad de ser inscripto.

Analizado el caso de autos a la luz de la normativa vigente en la materia, surge que, si bien la transacción es un acto inscribible, la transacción a estudio no tendría posibilidad de inscripción por carecer —en mérito a su contenido— de aptitud registral: no constituye, reconoce, modifica, transfiere, declara o extingue el dominio o algún derecho registrable sobre el bien inmueble objeto de la consulta.

En síntesis, el último asiento registral es la partición otorgada en 2008, por lo que la cadena transmisiva resulta correcta.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, desde el punto de vista registral, de acuerdo a las resultancias de obrados y teniendo presente que de los certificados registrales

presentados no surgen inscripciones posteriores que afecten la partición otorgada en el año 2008, se entiende que la titularidad de LPdNF respecto del inmueble adjudicado no presenta observaciones.

Esc. M.^a Cristina Anzuela
Informante

El informe precedente ha sido aprobado por unanimidad por la Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Álvaro Garbarino, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento, Enrique Marna, M.^a Claudia Pereiro, Karen Perdomo, Carlos del Campo, Andrea Yarruz, Robert Melo, Javier Ascheri, M.^a del Rosario Marchese y Ana María Grassi.

Escs. Mercedes Azar
y Álvaro Garbarino
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.9.2022, expediente 2610/2022.*