

ERROR. PARTICIÓN. SUCESIONES

Informe: Civil

Resumen

El negocio querido por las partes fue la adjudicación del 100% de las unidades del lote 3.

Error material o numérico padecido por los copartientes en escritura de partición. Mecanismos de interpretación de los negocios jurídicos, artículos 1270, 1298, 1299, 1300, inciso 2, y 1301.

Consulta

Formulo la consulta debido a un error en una escritura de partición de 1982, trasladado luego a un certificado de resultancias de autos.

En la escritura de partición parcial y adjudicación, de fecha 4 de junio de 1982, comparecen tres grupos familiares copropietarios de varias propiedades en iguales proporciones, esto es, 1/3 cada una. En efecto, una de las familias propietarias del tercio eran condóminos en las siguientes proporciones: 1/24 los hermanos BM y 7/24 la familia S. La intención de terminar con dicha indivisión surge clara del acta de solicitud de sorteo y del sorteo que se otorgaron, previo a la partición —esto es, en abril de 1982—, en los cuales tanto en la conformación de los lotes como en su adjudicación está incluido el 100% de la propiedad de los bienes comprendidos y la adjudicación íntegra de dichos lotes a los adjudicatarios.

El error es que en la cláusula quinta, literal c, en la adjudicación de las unidades del padrón matriz..., dice que se adjudican a los hermanos BM 1/24 y a la familia S 7/24, o sea que mantiene a los adjudicatarios en la proporción que tenían antes del sorteo y partición. En las declaraciones finales (numeral II) vuelve a hacer mención la escribana a que los únicos condóminos son los adjudicatarios de las hijuelas compartidas.

En la sucesión de S se traslada dicho error, al incluirse en el relacionado de bienes las 3/48 del bien de referencia.

El error no se traslada a la partición de fecha 9 de enero de 1991, en la que comparece la familia S, y en la cual se refleja claramente el porcentaje correcto en que dicha familia era propietaria, esto es, el 87,5%, mientras el 12,5% restante correspondía a la familia BM.

Hoy está a la venta la unidad 001 del bien padrón... En calidad de asesora de los vendedores, percibo el error y, antes de la firma de cualquier documentación, deseo conocer la opinión de tan prestigiosa Comisión.

Mi opinión es que no sería necesario ningún tipo de documentación respecto a la partición, negocio declarativo de cuyo propio texto y antecedentes surge que se incluyó la totalidad de los bienes. Asimismo es de aplicación en esta sede el artículo 1277, inciso 1, del Código Civil (lesión), y que por ya estar prescrita la acción de rescisión se podría dar por subsanado el error.³⁸

No tengo opinión formada ni he encontrado material respecto al error numérico en el tema del certificado de resultancias de autos. Si fuera necesaria la firma de todos los herederos para su rectificación, se haría muy difícil obtenerla.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. *Partición de fecha 4 de junio de 1982.* Mediante esta se adjudican las unidades de propiedad horizontal que componen un edificio. De los documentos fotocopiados agregados al expediente resulta que para la concreción de su otorgamiento se procedió previamente a realizar un sorteo, asentado en acta notarial, de tres lotes, mediante el cual a las tres partes otorgantes, integrada cada una de ellas por varias personas, se les asignó un lote.

- a. En el acta de solicitud y su posterior ratificación, a la que comparecieron las mismas partes y con igual conformación que en la posterior partición, se explicita lo que se hará en el sorteo, y se dice que se formarán tres lotes y, textualmente, que «Dichos lotes serán uno para cada parte».
- b. Del acta de sorteo surge que a la parte formada por las familias S y BM les correspondió el lote 3.
- c. En la cláusula primera de la partición se establece que los comparecientes son propietarios en común proindiviso y en la proporción de un tercio (1/3) una parte, un tercio (1/3) otra parte, y un veinticuatroavo (1/24) los hermanos BM y siete veinticuatroavos (7/24) la familia S. Nosotros hacemos notar que 1/3 es igual a 8/24; por tanto, cada una de las tres partes era propietaria de 8/24 del total del edificio o, lo que es lo mismo, de 1/3 cada una.
- d. En la cláusula cuarta se hace referencia al sorteo diciéndose que a las familias BM y S les correspondió el lote 3, compuesto por las unidades 001, 006 y 008. En la cláusula quinta se dice que, conforme

38 Cf. *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, julio-diciembre de 2011.

al plano y al reglamento, a las leyes de propiedad horizontal y «en cumplimiento de dicho sorteo», las partes proceden a efectuar las siguientes adjudicaciones, y se adjudica a los esposos A y B las unidades 002, 003 y 004, a los cuatro hermanos C en común proindiviso y por partes iguales las unidades 005, 009 y 101, y a las familias BM y S las unidades 001, 006, 007 y 008 en la proporción de 1/24 la primera y 7/24 la segunda.

e. En las declaraciones finales (numeral II) se expresa:

[...] con las adjudicaciones efectuadas queda finalizado el condominio en los términos pactados [...] Este otorgamiento es consecuencia, como se expresó, del sorteo de lotes efectuado el 20 de abril último.

2. S fallece en 1981 y en la relación de bienes se repite el mismo error.

3. En 1991 la familia S otorga partición de bienes y en esta se expresa correctamente la proporción que le correspondía en los bienes.

4. Conforme a lo expresado, el caso amerita una interpretación. Como dice el escribano Roque MOLLA:

Es valor entendido que la interpretación del negocio jurídico debe tener como principio rector la búsqueda de la voluntad real, de lo querido por las partes.³⁹

5. De la lectura aislada de la cláusula de adjudicación se interpreta que a las familias BM y S se les adjudicó las 1/24 y 7/24 partes indivisas de las unidades 001, 006 y 008 y no el cien por ciento de estas, que por derecho correspondía y era la voluntad de todas las partes, voluntad que surge de todo el contexto integrado por las demás cláusulas de la partición y de las referidas actas de solicitud y sorteo.

6. Tal vez la equivocación pudo surgir de la forma en que se expresó en la parte introductoria de la partición la proporción a la cual cada parte tenía derecho en el bien, la que, pese a ser correcta, llevó a confusión al redactor y posteriormente a los otorgantes.

7. Cada tercio en que fue idealmente dividida la totalidad del bien (edificio y bienes comunes) fue a su vez dividido en 8; de allí la equivalencia de aquel 1/3 con la 8/24 partes indivisas. Si dicha parte fue dividida en 8 partes, les correspondía en esta 1/8 a la familia BM y 7/8 a la familia S, con lo que se conservaban los porcentajes de los que cada una de ellas era propietaria, y eran estas las proporciones que debieron establecerse en la propia adjudicación.

8. No existió aquí un error de derecho; las partes otorgantes conocían lo que a cada una les correspondía y manifestaron claramente su voluntad de lo que con cada parte alícuota querían realizar.

39 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 80, n.ºs 1-6, enero-junio 1994, p. 170-173, expediente 13717/94.

También son declaraciones de voluntad aquellas otras realizadas por las partes en las actas y posterior partición, emitidas y calificadas como declaraciones de ciencia que, pese a no integrar la voluntad negocial, emiten juicios con respecto a determinadas situaciones jurídicas.⁴⁰

9. Sin perjuicio de los porcentajes adjudicados a las familias BM y S, asentando un error numérico respecto de lo que a cada una de estas familias porcentualmente en el lote le correspondía, surge una inequívoca voluntad negocial de adjudicarles el cien por ciento de las unidades que conformaban el lote 3.

10. Se trata de una especie de error que no vicia el consentimiento. A efectos de la dilucidación de la cuestión planteada debemos interpretar la voluntad negocial, que era la de adjudicar el cien por ciento de las unidades que componían el lote 3, a pesar de haber sido erróneamente expresada la proporción que en él les correspondía a los integrantes de la parte a la que le fue adjudicado. Consideramos que es un error material para el cual resultan aplicables el artículo 1270 del Código Civil y algunas de las reglas de interpretación del mismo código (artículos 1298, 1299 y 1300, inciso 2); por tanto, no es necesario un instrumento que aclare la situación, ya que a igual solución se llega utilizando los mecanismos de la interpretación de los negocios jurídicos.⁴¹

11. En cuanto al trámite sucesorio del que es reflejo el certificado de resultancias de autos, se considera que su cometido es fijar, aunque sea de forma relativa, dado que no causa estado, los herederos del causante. En el caso se repitió el error cometido en la partición, pero considera la informante que, realizada que fuera la interpretación de la partición en la forma propuesta, es irrelevante la modificación del certificado de resultancias de autos.

12. El transcurso del tiempo nos lleva a aplicar otro artículo existente en sede de interpretación del Código Civil, el artículo 1301. Aunque no surge expresamente de la consulta, podemos intuir que los hechos de todos los copartientes posteriores al otorgamiento de la partición explican la intención que todos tuvieron al tiempo de la celebración de esta.

CONCLUSIÓN

El negocio querido por las partes fue la adjudicación del 100% de las unidades del lote 3.

El error material padecido por las partes es irrelevante en cuanto a la bondad de la partición.

40 *Ibidem.*

41 AREZO, Enrique, «Vicios e interpretación de la voluntad testamentaria», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.ºs 1-6, 1986, pp. 25-37.

Las declaraciones de voluntad realizadas en las actas y en la misma partición eliminan toda duda y llevan a la conclusión emitida en el numeral 1 de estas.

Mildred Secondo
Informante

El 17 de junio de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, María Gabriela Basaistegui, Miguel Burdín, Jorge Carneiro, Sandra Cipriani, Adriana Goldberg, Silvana González Perdigón, Rossana Ivanier, Maximiliano Mauri, Roque Molla, María Verónica Peláez, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Mildred Secondo, Diego Seré, Ana Lucía Realini, aprueba el informe que antecede, elaborado por la escribana Mildred Secondo.

Esc. Roque Molla
Coordinador

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 5 de agosto de 2014, expediente 415/2014.*