

ERROR. PADRÓN. COMPRAVENTA. DECLARATORIA.  
NEGOCIO DE FIJACIÓN

RESUMEN

*Luego de una nueva caracterización urbana, ¿se puede proceder a rectificar el número de padrón y toda la descripción del inmueble mediante el otorgamiento de una escritura de declaratoria, o corresponde hacer dos compraventas, respecto de cada uno de los inmuebles involucrados?*

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

DG y JA, cónyuges entre sí en únicas nupcias, en la actualidad son propietarios del padrón ...1, señalado como solar 5B, que al norte linda con el solar 5A (hoy padrón ...2).

A su vez, los citados fueron titulares del padrón número ...2, señalado como solar 5A, que linda con el solar 5B (hoy padrón ...1).

Vale decir que, ambos han sido propietarios de los inmuebles padrones ...1 y ...2, linderos entre sí.

Sobre el padrón ...2 citado se emplaza una casa bien construida que al día de hoy se encuentra alquilada.

En determinado momento DG y JA decidieron enajenar el inmueble padrón ...1, en el cual no hay una casa.

En dicha oportunidad, los intermediarios que intervinieron en la operación inmobiliaria proyectada expresaron al matrimonio que había un error en los padrones, que la casa estaba emplazada en el padrón ...1 y que el padrón ...2 citado era baldío; que en consecuencia era necesario realizar una caracterización urbana que reflejara la realidad, de la que surgiera que el padrón ...2 no tenía construcciones.

Vale señalar que la voluntad del matrimonio nunca fue enajenar la citada casa emplazada en el padrón ...2, sino el padrón ...1, que no tenía ninguna casa.

Con la intervención de un arquitecto se confeccionó una caracterización urbana en el padrón ...2 que a la postre resultó errónea, ya que de ella surge que el inmueble es baldío, cuando en realidad hay una sólida casa en él, según surge de la cédula catastral.

Con posterioridad a la caracterización urbana, luego de aceptada la propuesta de un interesado, el 14 de enero de 2013 se autorizó la compraventa del inmueble padrón ...2 —por la cual la señora PP pretendía

adquirir un terreno baldío y los propietarios pretendían venderlo—, la que se inscribió en el Registro correspondiente. Vale decir que la voluntad de la adquirente nunca fue comprar una casa y la voluntad del matrimonio enajenante nunca fue enajenar una casa.

Tras una sumatoria de errores de diferentes sujetos, es claro que se enajenó un inmueble que no fue el querido por los otorgantes de la escritura de compraventa.

Actualmente las partes han advertido el error y pretenden subsanarlo.

#### CONSULTA

Se consulta si, una vez realizada una nueva caracterización urbana en el padrón ...2, se puede proceder a rectificar el número de padrón y toda la descripción del inmueble mediante el otorgamiento de una escritura de declaratoria, o si, en cambio, corresponde hacer dos compraventas, respecto de cada uno de los inmuebles involucrados.

#### OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Entiendo que es posible proceder a otorgar una escritura de declaratoria a efectos de subsanar lo ocurrido, detallando que el objeto de la escritura era el padrón ...1 y no el padrón ...2, de acuerdo con lo que dispone el artículo 1292 del Código Civil.

#### Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se dan por reproducidos los antecedentes, por lo que es menester analizar el negocio desde el punto de vista de la voluntad de las partes al momento del otorgamiento. Dicha voluntad, como se expresa en la consulta formulada, fue otorgar una compraventa de terreno baldío.

Como dice el escribano Fernando MIRANDA,<sup>36</sup> «para configurar un negocio jurídico es necesario no solo la voluntad negocial [...] el querer consciente, sino también la voluntad de la manifestación, es decir, querer la manifestación de la voluntad».

Puede ocurrir que ese proceso de formación de voluntad se encuentre viciado por error o dolo. El vicio por error o dolo en dicho proceso se traduce en un *error en la declaración*, pero ese error en la declaración puede no incidir en la voluntad negocial, es decir, se quiere el negocio y su resultado. En el caso que nos ocupa se quieren ambas cosas (negocio y resultado que se traducen en que las partes quisieron vender y comprar un terreno baldío).

36 MIRANDA, Fernando. *Derecho práctico y teórico: algunas consultas*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1973, pp. 135-139.

En cuanto a los *efectos* que produce el error, la doctrina ha distinguido entre el *error vicio* y el *error obstáculo*. En el error vicio hay una incidencia en el proceso formativo de voluntad, pero no la excluye, ya que la voluntad del contenido se forma correctamente, aunque por error se encuentra viciada la voluntad de la declaración. En cambio, en el error obstáculo se excluye la voluntad misma debido a que el error se encuentra en la identidad del objeto sobre el que recae el negocio. En el caso que se nos plantea, existiría error obstáculo si la voluntad de los vendedores hubiera sido vender un terreno baldío y la voluntad de la compradora adquirir una casa.

Sobre el error obstáculo la doctrina ha tomado distintas posiciones. GAMARRA<sup>37</sup> entiende que el error en la identidad del objeto produce como efecto una nulidad absoluta, porque en definitiva no existe realmente un acuerdo de voluntades; fundamenta su postura en el artículo 1271, numerales 1.º y 2.º. MIRANDA<sup>38</sup> dice:

Cabe agregar que entre los casos de error obstáculo, deben incluirse los de error en la especie de contrato, artículo 1271 Código Civil inciso 1ro y aun el que recae sobre la identidad específica del objeto, inciso 2do, [...] pues impide u obsta a la formación del contenido (si uno cree consentir préstamo y el otro donación, uno comprar predio A y el otro vender el predio B ya que no hay acuerdo). No obstante todos estos casos, como los de error vicio, están sancionados por la nulidad relativa (artículos 1270, 1271, 1560 y 1568 Código Civil).

Explica MIRANDA que la razón de la nulidad relativa es que el vicio o la antijuridicidad solo interesan en esos casos a los particulares, sin que estén en juego el orden legal ni el orden público.

Estamos aquí ante una incertidumbre producida por una divergencia entre lo real y lo declarado respecto del objeto del negocio, que como tal sería subsanable por medio de lo que la doctrina ha llamado *negocio de fijación o accertamento*. El negocio de fijación se entiende que es un negocio de segundo grado, ya que supone «una relación jurídica preexistente que necesariamente, además, requiere una actividad de quienes participaron en ella con el fin de despejar una incertidumbre».<sup>39</sup>

Por su parte, el profesor MIRANDA<sup>40</sup> hace referencia a que la causa del negocio de fijación es la «eliminación de la incerteza». Ambos autores están de acuerdo en que se trata de un negocio declarativo que no genera

37 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*. 3.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1979, Tomo 13, p. 27.

38 MIRANDA, Fernando. *Derecho práctico y teórico: algunas consultas*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1973, p. 137.

39 MOLLA CAMACHO, Roque. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Negocio de fijación». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 1996, tomo 82, n.ºs 1-12, pp. 49-50 y 56.

40 MIRANDA, Fernando. *Derecho práctico y teórico: algunas consultas*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1973, p. 138.

obligaciones ni constituye derechos, sino que fija, adecua la situación a la realidad.

Si acudimos a nuestro ordenamiento jurídico, encontramos que el artículo 1294 del Código Civil (que regula el mutuo disenso) permite que las partes puedan «extinguir obligaciones creadas por los contratos» y, por tanto, se entiende que pueden también *fixar* o *asertar* el contenido de su voluntad, eliminando así la incertidumbre.

## CONCLUSIÓN

En el caso planteado, en realidad estamos ante una situación de divergencia entre la voluntad declarada y la real. No podemos decir que existe ausencia de consentimiento, ya que los cónyuges G-A quisieron vender un terreno baldío y la señora PP consintió en comprarlo —de hecho, la compradora *ocupa* el inmueble que pretendió comprar—, y por divergencia entre lo declarado y lo real resultó una venta de otro padrón con distinto deslinde y superficie, lo que acarrea la necesidad de una revisión en la liquidación de determinados impuestos, como se verá.

No cabe duda de que las partes quisieron y quieren los efectos jurídicos del negocio otorgado, lo cual admite que puedan, por medio del otorgamiento del *negocio de fijación*, *asertar* el contenido del negocio original, el que se halla menguado por una situación de incertidumbre. Ese es el rol que cumplirá este negocio: desaparecer o eliminar esa incertidumbre, adecuando la situación a la realidad al hacer coincidir la voluntad real y la declarada.

Sin perjuicio de lo expuesto se debe tener presente que, en caso de que hubiera derechos adquiridos por terceros de buena fe, estos no pueden verse vulnerados, ya que el negocio de fijación es retroactivo para las partes, no así para los terceros, para quienes será oponible una vez inscripto en el registro correspondiente.

Concretamente, para encaminar la situación los cónyuges G-A con PP deben otorgar una escritura de declaratoria, compareciendo todos ellos, por la que se *rectifique* lo declarado en el sentido de que el correcto padrón que debió venderse en la escritura del 14 de enero de 2013 es el ...1 solar 5B (especificando correctamente los datos que le corresponden) y no el que se consignó por error, a saber, el padrón ...2 solar 5A. En cuanto a la tradición efectuada en la referida escritura, se debe *rectificar* lo declarado, dejando muy en claro que se realiza por el padrón ...1 solar 5B. La declaratoria debe también inscribirse en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria.

¿Qué se consigue con esta declaratoria? Despejar esa incertidumbre que medra toda la situación, aclarar dudas y establecer cuál es la verdadera situación, *asertando* finalmente esa incertidumbre jurídica que existía entre la voluntad real y la que finalmente declararon. Se debe *asertar* también la liquidación de ITP e IRPF, ya que seguramente los valores reales no

son los mismos, por cuanto difieren las superficies, como se advierte del croquis agregado.

Escs. Adriana Gancio y Sandra Cipriani  
Informantes

Montevideo, 7 de abril de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, Silvana Beker, Américo Bianchi, María Inés Casatroja, Sandra Cipriani, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 21 de abril de 2015. Expediente 734/2014.*

POSTOR. REMATE JUDICIAL. EMBARGO. EMBARGO GENÉRICO. CESIÓN DE DERECHOS DE MEJOR POSTOR. PUBLICIDAD REGISTRAL

#### RESUMEN

*El embargo genérico no alcanza a los derechos de mejor postor. La observación a la titulación basada en ese embargo carece de fundamento.*

Informe: Civil, registral y procesal

#### Consulta

#### HECHOS

El compareciente fue titular del boleto de mejor postor en remate judicial realizado sobre el inmueble padrón ...7, con precio total integrado.

En tal calidad cedió dicho boleto al señor A, quien se presentó en sede judicial para realizar la escrituración judicial de dicho inmueble.