

CONSENTIMIENTO. OBLIGACIÓN SOLIDARIA

RESUMEN

El pacto de solidaridad pasiva tuvo por consecuencia que el negocio de cumplimiento celebrado operó la transferencia de la totalidad del inmueble a favor del adquirente, con irrelevancia de la falta de consentimiento de la que había sido titular de la 1/40 ava parte indivisa del inmueble.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Resulta del informe de la Oficina Actuarial del Juzgado de Paz Departamental de ... turno de la capital la promoción de la escrituración forzosa de la 1/40 ava parte del padrón ...8, perteneciente a MP, en virtud de los siguientes antecedentes:

Compraventa-tradición autorizada el 30 de agosto de 1995, en cumplimiento de la promesa de compraventa de 16 de enero de 1962, en la que concurrieron —según el informe de la actuaría— todos los integrantes de la parte enajenante a excepción de MP.

El registro no detectó la falta de ese consentimiento e inscribió la primera copia de la compraventa-tradición en el Registro de Traslaciones de Dominio.

Resulta del testamento otorgado por MP (integrante de la parte promitente vendedora) y del testimonio del certificado de resultancias de autos agregado al expediente, que a partir de su fallecimiento, el 10 de setiembre de 1991, se declararon únicos y universales herederos a sus hermanos legítimos, JP y DP. En dicho certificado no se incluyó la ava parte que le correspondía a MP.

Por consiguiente:

- Faltan en la escritura los consentimientos de los sucesores de la causante MP.
- Se detecta la omisión de la inclusión de la 1/40 ava parte del padrón en la sucesión de MP.

En virtud de esas observaciones, la actuaría consideró pertinente consultar a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La autonomía privada, como ámbito exclusivo y excluyente del sujeto, requiere protección legal como expresión de libertad que supone la imposibilidad —en principio— de la admisión de afectaciones al derecho de propiedad sin la voluntad de su titular.

Consecuentemente, la tradición, como modo de adquirir el dominio, requiere, según el artículo 769 del Código Civil, que se haga por su dueño (numeral 1).

Sin embargo, parte de nuestras angustias profesionales se generan porque nuestro carácter de mortales incide sobre las relaciones obligatorias y su cumplimiento, de tal forma que es habitual convenir en los negocios algunas cláusulas que pretenden minimizar las consecuencias de la muerte en el cumplimiento de los contratos.

En el caso planteado se optó por el camino del otorgamiento de la compraventa-tradición el 30 de agosto de 1995, en cumplimiento de la promesa de compraventa del 16 de enero de 1962, y el colega autorizante intentó obtener en ella todos los consentimientos necesarios para lograr el efecto de la trasmisión del dominio, pero se obvió la comparecencia de los herederos de la señora MP.

Ante esa falta, se procedió a la solicitud de escrituración forzada de la 1/40 ava parte indivisa que correspondía a la causante en el inmueble objeto de esta consulta.

Corresponde seguidamente ubicar la consulta efectuada en su contexto.

La promesa de compraventa del 16 de enero de 1962, en la que compareció el banco C como mandatario de JP y otros, a favor de CC y otras, establece: «Las obligaciones acordadas son activas y pasivamente solidarias».

Este ejercicio del poder normativo negocial por parte de los otorgantes de la promesa tiene en cuenta la facilitación del cumplimiento de las obligaciones contraídas tanto por la parte promitente vendedora como por la promitente compradora.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1390 del Código Civil:

La solidaridad de las obligaciones puede ser activa o pasiva, según se considere respecto de los acreedores o con relación a los deudores.

La solidaridad activa o entre los acreedores de una misma cosa, es el derecho que cada uno tiene de reclamar el pago en su totalidad.

La solidaridad pasiva o entre los deudores, es la obligación impuesta a cada uno de ellos de pagar solo, por todos, la cosa que deben en común.

Dispone el artículo 1398 del Código Civil:

Los efectos de la solidaridad pasiva son:

1.º Que el acreedor tiene el derecho de pedir la totalidad del crédito al deudor que eligiere, el cual está obligado a pagarlo por entero» (transcripción parcial).

Esta virtualidad del vínculo tiene determinadas características que es conveniente destacar:

- A pesar del pacto de solidaridad, y aun debiéndose una misma cosa, existirán tantos vínculos solidarios como personas integrantes de la misma parte (artículo 1393 del Código Civil).
- La incapacidad de uno de los deudores no afecta a los otros vínculos solidarios (artículo 1394 del Código Civil).
- La solidaridad, al tener su fundamento en la persona respecto de la cual se constituye, no se transmite a los herederos (artículos 1395 y 1403 del Código Civil).

Por ello, uno de los deudores solidarios que contrajo la obligación con esta modalidad, cuando comparece puede y debe pagar por todos la deuda contraída.

Por consiguiente, la solidaridad es un instrumento de tutela del crédito para el acreedor.

En virtud de ello, cuando se otorga la escritura de «compraventa en cumplimiento de promesa y cesión» y en ella comparece el señor JMGO en representación de varios de los promitentes vendedores que suscribieron la promesa del 16 de enero de 1962, debe entenderse que el ejercicio del poder de representación respecto de un deudor solidario basta para la obtención del resultado enajenación, por lo que la transferencia del dominio de la totalidad del inmueble encuentra su fundamento en la solidaridad pasiva constituida para facilitar el negocio final otorgado.

Por tanto, el procedimiento impetrado ante el juzgado de paz resulta improcedente, puesto que el derecho de propiedad radica actualmente en su totalidad en la parte adquirente, en virtud de la compraventa-tradición otorgada el 30 de agosto de 1995.

Consiguientemente, el título de propiedad en lo referente a la consulta formulada no merece observaciones.

Esc. Carlos Groisman
Informante

Montevideo, 28 de julio de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Federico Albín, María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Miguel Burdín, Alicia Cancela, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, Mónica Curbelo, Stefania Della Mea, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Fátima Izaguirre, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, María Ritacco, Virginia Rodríguez, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva 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 1.º de septiembre de 2015. Expediente 652/2014.*