

## CUOTA ALÍCUOTA. DISTRIBUCIÓN DE HERENCIA. REPRESENTACIÓN HEREDITARIA. COMPRAVENTA DE CUOTA INDIVISA. COMPRAVENTA. BIEN INMUEBLE

### Resumen

Sobre el artículo 1027 del Código Civil y los errores en la determinación de las cuotas partes indivisas que corresponden a cada heredero.

Informe: Civil

### Consulta

#### I. RELACIÓN DE HECHOS

**2004. Sucesión.** Fallece intestada JSB, soltera. En la relación de bienes se incluye el inmueble 1111, un terreno de 301 metros cuadrados con construcciones. Se declara judicialmente únicos y universales herederos de la causante a:

- su hermana carnal, ASB;
- sus sobrinos MGCS, JMCS, MCS, GCCS y RCS, en representación de su madre prefallecida, SSB, hermana carnal de la causante;
- sus sobrinos FB y HB, en representación de su padre prefallecido, XB, hermano materno de la causante;
- sus sobrinos RRPI y JPPI, en representación de su padre prefallecido, CPB, hermano materno de la causante.

Según certificado notarial expedido por la Esc. MU el 9.11.2007, surge que a ASB le corresponde una participación del 37,5 %; a los sobrinos que concurrieron en representación de SSB, el 37,5 %; a los sobrinos que concurrieron en representación de XB, el 12,5 %, y a los sobrinos que concurrieron en representación de CPB, el 12,5 %.

**2009. Compraventa.** Según escritura autorizada el 10.6.2009 por el Esc. RC, ASB (30/80 avas partes indivisas); MCS, MGCS, JMCS, GCCS y RCS (6/80 avas partes indivisas cada una), y RRPI y JPPI (5/80 avas partes indivisas cada uno) enajenaron por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP la totalidad de las cuotas partes indivisas indicadas que a cada uno de ellos correspondían (en total, las 70/80 avas partes indivisas) en la propiedad y posesión del inmueble 1111.

De la cláusula tercera resulta: «En señal de tradición, declara la parte vendedora que en lo sucesivo tendrá la posesión a nombre de la parte adquirente».

De la constancia notarial B de la escritura surge que al bien objeto de ese contrato lo hubieron los enajenantes en la sucesión de JSB.

**2009. Compraventa.** Según escritura autorizada el 27.11.2009 por el Esc. RC, FB enajenó por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP 5/80 avas partes indivisas que a ella correspondían en la propiedad y posesión del inmueble 1111.

De la cláusula tercera resulta: «En señal de tradición, declara la parte vendedora que confirma a la parte adquirente en la posesión que ya tiene tomada con anterioridad a este otorgamiento».

De la constancia notarial B de la escritura surge que al bien objeto de ese contrato lo hubo la enajenante en la sucesión de JSB.

**2009. Compraventa.** Según escritura autorizada el 18.12.2009 por el Esc. RC, HB enajenó por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP 5/80 avas partes indivisas que a él le correspondían en la propiedad y posesión del inmueble 1111.

De la cláusula tercera resulta: «En señal de tradición, declara la parte vendedora que confirma a la parte adquirente en la posesión que ya tiene tomada con anterioridad a este otorgamiento».

De la constancia notarial B de la escritura surge que al bien objeto de ese contrato lo hubo la enajenante en la sucesión de JSB.

## II. CONSULTA

La escribana consultante considera que se padeció error en la determinación de las cuotas que corresponde a los enajenantes. Entiende que, de acuerdo con el artículo 1027 del Código Civil, a las hermanas carnales les correspondía el 33 % a cada una, y a los hermanos de simple vínculo, el 16,66 % a cada uno. Manifiesta la consultante que algunos de los enajenantes fallecieron y que no se ha tramitado —ni proyecta tramitarse— la sucesión.

Se consulta cuál es la posición de la Comisión respecto a las cuotas partes indivisas que corresponde a cada heredero y, en caso de que exista un error, cuál podría ser la solución.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. PRIMERA CONSULTA: ¿QUÉ PORCENTAJE CORRESPONDE A CADA UNO DE LOS HEREDEROS?

El artículo 1027 del Código Civil dispone:

A falta de los llamados por el artículo anterior, sucederán al difunto sus hermanos legítimos o naturales y sus hijos adoptivos; la herencia se dividirá en dos partes: una para los hermanos y otra para los hijos adoptivos, y si falta una de estas clases, la otra se llevará toda la herencia.

Entre los hermanos de que habla este artículo se comprenderán aun los que solo lo sean por parte de padre o por parte de madre, pero la porción del hermano paterno o materno será la mitad de la porción del hermano carnal.

La ley llama, en la sucesión intestada, en el tercer orden de llamamiento, a los hermanos legítimos o naturales del causante y a sus hijos adoptivos; refiriere por tales los hijos por adopción simple, es decir,

aquellos que no fueron emplazados en la calidad de hijos matrimoniales o extramatrimoniales por legitimación adoptiva o adopción plena (estos son llamados en el primer orden de llamamiento).

Si falta una de estas clases, la otra se lleva toda la herencia. En el caso concreto, al no existir hijos adoptivos, toda la herencia corresponde a los hermanos.

El inciso segundo del artículo 1027 aclara que con la expresión «hermanos» comprende tanto a los de doble vínculo como a los de simple vínculo, y a continuación distingue la porción que corresponde a cada uno: la porción del hermano de simple vínculo (sea paterno o materno) será la mitad de la porción del hermano carnal (de doble vínculo).

Al fallecer JSB, le sobrevive una hermana carnal (ASB); cinco sobrinos (MGCS, JMCS, MCS, GCCS y RCS), hijos de una hermana carnal prefallecida (SSB); otros dos sobrinos (FB y HB), hijos de un hermano materno prefallecido (XB), y otros dos sobrinos (RRPI y JPPI), hijos de un hermano materno prefallecido (CPB).

Con relación a la hermana carnal prefallecida y a los hermanos maternos prefallecidos, de acuerdo con el artículo 1021 del Código Civil, sus hijos —sobrinos de la causante— tienen vocación hereditaria por derecho de representación, con independencia de que los hermanos sean carnales o maternos.

Los sobrinos suceden por derecho de representación; por tanto, de acuerdo con el artículo 1023 del Código Civil, heredan por estirpe: el conjunto de hijos que representan al padre o a la madre toman, entre todos y por partes iguales, la porción que hubiera cabido al padre o madre representado.

Al aplicar las disposiciones normativas relacionadas al caso concreto, resulta que la herencia se divide en seis partes. Corresponden:

- 2/6 (33,33 %) a la hermana carnal (ASB);
- 2/6 (33,33 %) a la estirpe de los cinco sobrinos (MGCS, JMCS, MCS, GCCS y RCS) hijos de una hermana carnal prefallecida (SSB), quienes heredan por derecho de representación;
- 1/6 (16,67 %) a la estirpe de los dos sobrinos (FB y HB) hijos de un hermano materno prefallecido (XB), quienes heredan por derecho de representación;
- 1/6 (16,67 %) a la estirpe de los dos sobrinos (RRPI y JPPI) hijos de un hermano materno prefallecido (CPB), quienes heredan por derecho de representación.

## **Respuesta a la primera consulta**

Corresponden: 2/6 (33,33 %) a la hermana carnal (ASB); 2/6 (33,33 %) a la estirpe de los cinco hijos de la hermana carnal prefallecida (SSB); 1/6 (16,66 %) a la estirpe de los dos hijos del hermano materno prefallecido (XB), y 1/6 (16,66 %) a la estirpe de los dos hijos del hermano materno prefallecido (CPB).

## **II. SEGUNDA CONSULTA: EN CASO DE QUE EXISTA ERROR EN LA DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS ESTABLECIDAS EN LAS COMPRAVENTAS OTORGADAS EN 2009, ¿CUÁL PODRÍA SER LA SOLUCIÓN?**

Las soluciones pueden ser diversas, según cada situación concreta. Si la voluntad contractual no es clara, la certeza pueda obtenerse mediante una interpretación auténtica, otorgada por las partes, o una interpretación judicial; en cambio, si la voluntad contractual es clara, puede prescindirse de dichos actos.

A entender de esta comisión, a pesar de los errores ocurridos en la determinación de las cuotas partes indivisas que corresponden a cada vendedor considerado individualmente, al interpretar las tres compraventas de manera conjunta, resulta, de manera inequívoca, que la voluntad del adquirente fue adquirir la totalidad del inmueble, y la de los enajenantes, enajenar todos los derechos que les correspondían. A continuación, se desarrolla la argumentación que conduce a dicha conclusión.

#### **A. Situación de la compraventa otorgada el 10.6.2009**

Según la escritura autorizada el 10.6.2009, ASB (30/80 avas partes indivisas); MCS, MGCS, JMCS, GCCS y RCS (6/80 avas partes indivisas cada una), y RRPI y JPPI (5/80 avas partes indivisas cada uno) enajenaron por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP la totalidad de las cuotas partes indivisas indicadas que a cada uno de ellos correspondía —en total, las 70/80 avas partes indivisas— en la propiedad y posesión del inmueble 1111.

Treinta ochenta avos equivalen a 37,5 %; 6/80 equivalen a 7,5 %; 5/80 equivalen a 6,25 %, y 70/80 equivalen a 87,5 %. En el caso, hay una inexactitud entre la cuota que le correspondía a cada uno de los vendedores y la cuota que venden.

A ASB le correspondía 2/6 (33,33 %) y vende 30/80 (37,5 %); los cinco hermanos CS tenían en conjunto 2/6 (33,33 %) y venden en conjunto 30/80 (37,5 %), mientras que los dos hermanos PI tenían cada uno 1/12 (8,33 %) y venden cada uno 5/80 (6,25 %).

En lo que refiere al objeto de consulta, ASB y los cinco hermanos CS vendieron un porcentaje mayor al que tenían; por lo tanto, no hay dudas de que el porcentaje que les correspondía fue enajenado. Sin embargo, los hermanos PI tenían el 8,33 % cada uno y vendieron el 6,25 %; es decir, hay un 2,08 % sobre el que se genera la incertidumbre de si fue enajenado o no. Respecto de la situación de ese 2,08 % se desarrollará el informe (literales *D* y *E*).

#### **B. Situación de la compraventa otorgada el 27.11.2009**

Según la escritura autorizada el 27.11.2009, FB enajenó por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP 5/80 avas partes indivisas que a ella correspondían en la propiedad y posesión del inmueble 1111. A FB le correspondía 1/12 del inmueble (8,33 %) y vende 5/80 (6,25 %); es decir que hay un 2,08 % sobre el que se genera la incertidumbre de si fue enajenado o no. Sobre la situación de ese 2,08 % se desarrollará el informe (literales *D* y *E*).

#### **C. Situación de la compraventa otorgada el 18.12.2009**

Según escritura autorizada el 18.12.2009, HB enajenó por título compraventa y modo tradición a la Sra. MP 5/80 avas partes indivisas que a él le correspondían en la propiedad y posesión del inmueble 1111. A HB le correspondía 1/12 del inmueble (8,33 %) y vende 5/80 (6,25 %); hay un 2,08 % respecto del que se genera la incertidumbre sobre si fue enajenado o no. A cerca de la situación de ese 2,08 % se desarrollará el informe (literales *D* y *E* a continuación).

## **D. Interpretación de las compraventas otorgadas**

Existe un requisito de solemnidad cuando la ley exige que la voluntad se exteriorice de una forma determinada o que se cumpla otra formalidad (por ejemplo, la simultaneidad de los testigos, testador y escribano en el acto testamentario; C. Civil, art. 794) y sanciona su incumplimiento con la nulidad absoluta del negocio (C. Civil, art. 1560). La compraventa de inmueble es un negocio jurídico solemne; debe otorgarse en escritura pública (C. Civil, art. 1664).

Los artículos 1297 y siguientes establecen reglas para atribuir significado a las disposiciones contractuales. La actividad interpretativa requiere partir de lo declarado (C. Civil, art. 1297) y ubicar las palabras en el contexto interno y externo al texto, para intentar explicar la intención de las partes según el contexto general (C. Civil, arts. 1299 y 1301). En caso de que exista más de un significado posible, ha de preferirse aquel más ajustado a la común intención (C. Civil, art. 1298).

En los negocios solemnes, la manifestación de voluntad, para ser válida, debe cumplir con la formalidad debida. Ello repercute en la actividad interpretativa, en el sentido de que los elementos extratextuales de interpretación solo pueden usarse para comprender la voluntad manifestada con la solemnidad debida y no para interpretar manifestaciones que se hayan realizado sin esa formalidad.

La solemnidad no impide al intérprete recurrir a elementos extratextuales para comprender mejor lo declarado por las partes con la forma debida (VAZ FERREIRA, 1988: 213 y ss.; CAROZZI, 2010: 69): solo impide recurrir a esos elementos para identificar declaraciones no efectuadas con la forma debida y pretender integrarlas al negocio (ANIDO, 1991: 243 y ss.). Por tal razón, en los contratos solemnes, el contexto (C. Civil, art. 1299), los hechos posteriores (C. Civil, art. 1301) y también los anteriores y simultáneos que tengan relación con lo que se discute sirven para explicar la voluntad declarada con la formalidad debida cuando aquella presenta alguna incertidumbre.

El principio de razonabilidad en la interpretación negocial consiste en procurar atribuir a las manifestaciones de voluntad que componen un negocio y resultan de un texto un significado acorde a la realidad de la que el texto habla. Por tal razón, no basta con interpretar el texto normativo: es necesario además penetrar y comprender la realidad a la que se aplica y vincularla con el texto en una recíproca alimentación.

En el caso concreto, la manifestación de voluntad establecida en cada una de las tres escrituras públicas de compraventa, referida a que se vende 5/80 del inmueble, cumplió con la solemnidad debida, pero tiene una apariencia de inexactitud con la voluntad real por ser incoherente con el contexto. Esa incoherencia resulta de que 5/80 equivale a 6,25 %, y desde una interpretación literal, eso significaría que cada una de las personas que vendió 5/80 se reservó un 2,08 % en un inmueble que tiene una superficie de 301 metros cuadrados, lo que no resulta razonable. A su vez, tampoco resulta razonable que otros herederos hayan pretendido vender un porcentaje mayor al que verdaderamente les correspondía, y que, casualmente, ese porcentaje mayor coincide con el porcentaje que no enajenaron los primeros.

El hecho de que la manifestación de voluntad cumplió con la solemnidad debida habilita a que elementos de contexto interno y extratextuales sean idóneos para ser utilizados en la actividad interpretativa tendiente a comprender su significado.

Al analizar de manera conjunta las tres escrituras de compraventa, resulta con claridad que la voluntad contractual en cada una de ellas fue que se enajenara la totalidad de los derechos que cada

vendedor tenía sobre el inmueble, pues las tres compraventas se otorgan en función de un todo común, que son las 80/80 avas partes indivisas del inmueble, y se relacionan entre sí para llegar a esa totalidad.

Con relación al comprador, es claro que, a través de tres escrituras de compraventa, pretendió adquirir la totalidad del inmueble, ya que en total suman 80/80 avas partes indivisas. En lo que refiere a los vendedores, también pretendieron enajenar, en cada una de las compraventas, la totalidad de los derechos que les correspondían; por tal razón, a través de las tres escrituras de compraventa, los herederos venden la totalidad del inmueble, que en total suman 80/80 avas partes indivisas. A su vez, de las cláusulas de tradición no resulta que los enajenantes se reserven algún porcentaje, y en las constancias de procedencias establecidas en las respectivas escrituras se remiten a la sucesión, sin especificar que un porcentaje del inmueble no se está enajenando, lo cual también conduce a entender que los vendedores pretenden enajenar la totalidad de sus derechos.

La explicación de la diferencia en el porcentaje se encuentra en un error de aritmética al aplicar el artículo 1027 del Código Civil; más específicamente, en la diferente porción que corresponde a los hermanos carnales y a los hermanos de simple vínculo, y no en una intención de reservarse derechos sobre el inmueble.

En conclusión, al conectar la voluntad formalmente declarada con el contexto interno del texto y las circunstancias en que fue manifestada, guiados por el principio de razonabilidad, a entender del informante, resulta que la voluntad contractual en cada una de las compraventas consistió en que los vendedores enajenaran la totalidad de sus derechos en el inmueble, y, por lo tanto, el comprador, a través de las tres escrituras relacionadas, adquirió la totalidad del inmueble.

## **E. Respuesta a la segunda consulta**

Las soluciones pueden ser diversas según cada situación concreta. Si la voluntad contractual no es clara, la certeza pueda obtenerse mediante una interpretación auténtica otorgada por las partes o una interpretación judicial; en cambio, si la voluntad contractual es clara, puede prescindirse de dichos actos. A entender de esta comisión, a pesar de los errores ocurridos en la determinación de las cuotas partes indivisas que corresponden a cada vendedor considerado individualmente, al interpretar las tres compraventas de manera conjunta, resulta de manera inequívoca que la voluntad del adquirente fue adquirir la totalidad del inmueble, y la de los enajenantes, enajenar todos los derechos que les correspondían.

Esc. Juan Pablo Villar  
Informante

## **BIBLIOGRAFÍA REFERIDA**

- ANIDO BONILLA, Raúl (1991). «El testamento y sus cláusulas: la condición resolutoria-suspensiva del fallecimiento de un heredero». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 77, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 243-251.
- CAROZZI FAILDE, Ema (2010). *Manual de derecho sucesorio*, tomo I, 2.ª ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

VAZ FERREIRA, Eduardo (1988). *Tratado de las sucesiones*, tomo I, vol. I. 3.<sup>a</sup> ed. rev. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Analía Cánepa, Mariana Capel, M.<sup>a</sup> Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Pedro Illia, Rossana Ivanier, M.<sup>a</sup> de Lourdes Mainé, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>a</sup> Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.<sup>a</sup> Verónica Peláez, Margarita Puertollano, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez 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 24.7.2023, expediente 2798/2023.*