PARTICIÓN. PADRÓN. ERROR. SUCESIONES. PRECIO. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL. ESCRIBANOS

Resumen

Sobre si puede otorgarse una declaratoria que solucione algunos errores padecidos por las partes en una partición (número de padrón de uno de los bienes adjudicados a uno de los copartientes y porcentajes que a cada uno corresponde en la partición).

Informe: Civil

Consulta

I. Antecedentes

— Los cónyuges EE y LL eran propietarios de varios bienes inmuebles y muebles.

— La Sra. EE falleció intestada el 7.3.2021, casada en únicas nupcias con LL. Su sucesión fue tramitada e inscripta en los Registros respectivos. Se declararon herederos de la causante sus hijos legítimos, SS y AA, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, LL, por sus gananciales.

— Según escritura que autorizó la consultante el 3.10.2022, debidamente inscripta en los Registros correspondientes, se otorgó la cesación de condominio de los bienes quedados en indivisión con posterioridad al fallecimiento de la Sra. EE.

— Con igual fecha (3.10.2022), las partes —LL, SS y AA— otorgaron escritura de renuncia de lesión, autorizada por la consultante.

Como consecuencia de la sucesión, al Sr. LL le corresponde el 50 % del caudal de bienes existentes al momento del fallecimiento de EE, y a los herederos SS y AA, 25 % a cada uno. Los valores establecidos en la citada escritura fueron los resultantes de la tasación realizada por un agente inmobiliario de confianza y conocimiento de LL, SS y AA.

En la escritura de cesación de condominio se cometieron diversos errores:

a. Al consignar el porcentaje correspondiente a cada una de las partes, se estableció que a cada uno le correspondía un tercio, cuando debió decirse que a LL le correspondía el 50 % del caudal partible; a SS, el 25 %, y a AA, el restante 25 %.

b. Al padrón 0000, adjudicado a LL, le correspondía el valor de $ 8.720.000. Por error, se le asignó un monto de $ 600.000.

c. Al padrón 1111, adjudicado a SS y AA en partes iguales, se le consignó un valor total de $ 8.720.000. El correcto era la suma de $ 1.426.000.

d. Al padrón 2222, adjudicado a LL, se le consignó un valor total de $ 600.000, cuando el correcto era la suma de $ 1.426.000.

Los errores cometidos en los valores hicieron que el porcentaje que se le adjudicó al cónyuge supérstite (LL) fuese menor al que correspondía; también se afectó el porcentaje que correspondía a los herederos (SS y AA). Las partes, con voluntad de solucionar el tema, a los efectos de que la titulación quede correcta, aceptan la suscripción de la documentación que sea necesaria.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

A criterio de la consultante, queriendo las partes solucionar el problema, sin voluntad de rescisión de partición y para subsanar los errores de la cesación de condominio otorgada el 3.10.2022, debería otorgarse una escritura de declaratoria, rectificación y ratificación en la que:

a) se adjudique a LL el 50 % del caudal partible, y a los herederos SS y AA, el porcentaje que les corresponde (25 % a cada uno);

b) se confirme la adjudicación a LL que ya tiene del padrón 0000, tal como surge de la referida escritura; *se corrija el valor asignando a este*, y se plasme el de la tasación realizada y aceptada por las partes ($ 8.720.000);

c) se confirme a SS y AA la adjudicación por partes iguales del padrón 1111; *se corrija el valor que se consignó en la escritura de cesación de condominio*, y se establezca el valor estimado por las partes ($ 1.426.000);

d) para compensar las hijuelas de SS y AA, *se les adjudique por partes iguales el padrón 2222* por el valor que corresponde al inmueble, tomando como referencia la tasación realizada y aceptada por las partes ($ 1.426.000).

III. CONSULTA

Se consulta si se considera correcta y válida la solución planteada, a los efectos de cumplir con la normativa vigente y con los derechos de cada uno de los copartientes, y si puede exonerarse de responsabilidad a los profesionales actuantes.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. ALGUNAS CUESTIONES SOBRE EL NEGOCIO DE FIJACIÓN

En cuanto a los efectos que producen, los negocios jurídicos se clasifican en *negocios dispositivos amplios* y *negocios declarativos*; dentro del primer grupo encontramos los *negocios dispositivos en sentido estricto* y los *negocios obligacionales* (contratos). El negocio dispositivo en sentido amplio modifica siempre la situación jurídica preexistente, en oposición al negocio declarativo, que no modifica la situación jurídica, sino que se limita a constatarla («acertarla»; GAMARRA, 2004: 46-48).

Por *negocio de fijación* puede entenderse aquel de segundo grado que presupone la existencia de una relación jurídica previa y requiere de una actividad por parte de quienes participaron en ella

vinculada a despejar una incertidumbre (MOLLA, 1996: 50). Señala MOLLA que «es posible que determinadas situaciones, relaciones jurídicas, una vez convenidas, no establezcan el fiel reflejo de la voluntad, esto es, que haya una divergencia o una discordancia entre la voluntad y la declaración. Las partes quisieron algo, [pero] declararon otra situación y, advertidos de ello, pretenden "asertar"» (MOLLA, 1996: 56). Añade el referido autor en lo que tiene que ver con los terceros (MOLLA, 1996: 58):

> Si este negocio es declarativo, porque no está constituyendo sino declarando algo —lo está acertando; no está introduciendo ningún elemento nuevo—, en función del respeto al principio de apariencia y a la situación de la responsabilidad que compete a las partes por esa actividad primera que provocó la posibilidad del negocio —es decir, la incertidumbre—, se tiene que arriar —en buen romance— con el resultado o con las consecuencias que derivan de haber brindado, de haber hecho salir a luz una determinada situación, que no era la querida. Por esto, entonces, para nosotros es declarativo y no dispositivo; pero en la medida de darse hechos que agreden a la situación que está apareciendo como aparentemente verdadera, va a haber que respetarlas.

En cuanto a la situación de un negocio de fijación sobre una partición, expresa MOLLA (1996: 59):

> Algunas aplicaciones, que no son típicamente del negocio de fijación, se ven también —sobre todo, esto funciona en forma hermética— cuando se está fijando un negocio que, a la vez, es declarativo; hablando claro, me refiero a cuando se está fijando una partición anterior. En muchas particiones hay situaciones mal manejadas desde el punto de vista técnico; incluso puede tratarse de situaciones en las que haya mediado un tipo de vicio que impida la llegada al tipo partición.

II. CONCLUSIÓN

— Podría otorgarse un negocio de fijación que elimine los errores que provocaron la discordancia entre la voluntad y la declaración, tanto en cuanto al número de padrón de uno de los bienes como en los porcentajes que a cada uno corresponde en la partición; quedan a salvo los derechos de terceros que confiaron en la apariencia de aquel primer otorgamiento. No se trata de una nueva partición, sino de una fijación de la primera otorgada.

— No corresponde a esta comisión expedirse sobre la exoneración de responsabilidad de los profesionales actuantes.

Esc. Dr. Nicolás García Rodríguez
y Esc. María Inés Casatroja Lucián
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

GAMARRA, Jorge (2004). «Doctrina general del contrato: obligaciones». En *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo VIII, 4.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

MOLLA, Roque (1996). «Negocio de fijación». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 82, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 49-60.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Marcela Aldana, M.ª Valentina Almirón, Karen Bonner, Natali Bustelo, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Pedro Illia, M.ª de Lourdes Mainé, Florencia Manfredi, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Olmedo, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, 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 aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 11.6.2024, expedientes 2985 y 2991/2024.