



## **LA INDIVISIBILIDAD EN ETAPA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**

### ***Del caso en consulta y su análisis***

Se otorga e inscribe compraventa en cumplimiento de promesa, sin advertir que entre ambos negocios la cónyuge del promitente comprador había fallecido, al momento del otorgamiento de la compraventa en cumplimiento de promesa, no se tramitó la sucesión y por lo tanto no se incluyó al causahabiente también como parte adquirente.

¿Cómo se soluciona tal error en los títulos, a fin de evitar la observación de los mismos a futuro?

### **ANALISIS**

Con el fin de dar respuesta a lo planteado, mediante un procedimiento que busque certezas sin perder referencias importantes, que ésta como cualquier historia de traslaciones de propiedad consignada en escrituras suelen tener a efectos de determinar el poder de disposición, se va a analizar las diferentes etapas del proceso dominial presentado, las etapas relevantes del mismo a los efectos del caso de marras, resaltando en cada uno de ellos los aspectos jurídicos relevantes, con el fin de contactar su estado, eventuales problemáticas y posibles soluciones si fueren necesarias; buscando siempre la perspectiva que dé un panorama más amplio al cuestionamiento, dando la posibilidad de contextualizar la misma, para poder mover los ejes necesarios que den la solución más adecuada.

### **PROMESA DE COMPRAVENTA**





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Por promesa de compraventa, que se otorgó el día 20 de marzo de 2005, los cónyuges PE-JL prometieron enajenar a LSK casado con ALM, el padrón 100 por el precio de 5000 dólares estadounidenses en 50 cuotas de 100 dólares estadounidenses, pagaderos desde marzo del referido año.

De la referida promesa surge que:

- A) LSK actúo como socio administrador de la sociedad conyugal de bienes que al momento de dicha escritura conformaba con su entonces cónyuge ALM, por ende, a partir de dicha escritura, ambos cónyuges ostentarían la calidad de titulares de los derechos de promitente comprador de referencia, derechos de promitente comprador situados en el patrimonio ganancial del referido matrimonio, siendo LSK el cónyuge administrador de tales derechos.
- B) En la siguiente etapa de ejecución del contrato, el socio administrador de la Sociedad Conyugal es responsable con respecto al pago de las cuotas, abonando las mismas con el caudal de la sociedad conyugal de bienes.
- C) Las obligaciones que surge de la promesa relacionada es la obligación de pagar el precio y hacer el contrato definitivo de compraventa, una vez transcurrido el tiempo de pago de las cuotas y abonadas estas acuerdan derecho a ambas partes a exigir la escrituración de la compraventa; los artículos 15, 31 y 36 los confiere al promitente comprador y el artículo 45 al promitente vendedor; artículos todos de la ley 8.733.

Debiendo entonces quedar claro que ambas partes estaban obligadas a escriturar y no existiendo justa causa que lo impi-





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

diera, la inacción pudo haber dado lugar a situación de incumplimiento.

D) El inmueble ya estaba en posesión de la parte promitente compradora desde el momento de otorgarse la promesa.

E) Se pactó la indivisibilidad del objeto de las obligaciones emergentes de la promesa y los emergentes de la compraventa prometida. (artículos 1384, 1385 y 1168 del Código Civil).

Lo importante a resaltar con respecto a esta cláusula que resulta fundamental en el caso a estudio por lo que se dirá, es lo siguiente:

a) La indivisibilidad es una característica del objeto de las obligaciones, no hace relación a las personas, que incluso cuando se trasmite a los herederos, obliga a cada uno de estos por el todo.

b) Al ser una característica del objeto de la obligación y no de los sujetos, no se divide en pasiva y activa como pasa con la solidaridad. No puede estipularse en un contrato para una parte y para la otra no con referencia al mismo objeto, ya que el objeto es divisible o indivisible, siendo inconcebible que pueda reunir ambas formas según la parte a la que se aplique.

c) La indivisibilidad (artículos 1375 y 1376).

El objeto de las obligaciones para nuestro Código Civil es la prestación. De acuerdo con los artículos 1375 y 1376 del Código Civil, esta indivisibilidad puede ser por la naturaleza misma de la cosa o surgir de la voluntad de las partes de tratarla como tal a todos los efectos; concebida tanto de forma material, como intelectual (cuotas de dominio), es el





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

acuerdo de partes el que en definitiva determina tal naturaleza y a partir de ella los efectos legales aplicables en tal materia.

El tema de las obligaciones divisibles e indivisibles ha tenido su complejidad a lo largo de la historia, esta complejidad no ha de asombrar si se piensa que está íntimamente relacionada con el objeto de las obligaciones (que para el Código es el objeto de los Contratos). Ha de reflexionarse que no hay objetos que escapen a delineamientos intelectuales, que toda cosa material tiene una idea de utilidad, y delineamientos que pueden ser consentidos en la sociedad de la que formamos parte, pero que siempre por ser una circunstancia específica un contrato, ese concepto de objeto material es interpretado añadiendo detalles que hacen a la situación contractual, construyendo con el acuerdo de voluntades ese objeto material, pero desde un punto de vista intelectual.

Más allá de que este tema desborde el alcance del presente trabajo, como se expresó debe quedar claro, que cuando las partes pactan la divisibilidad o la indivisibilidad del objeto de las obligaciones, es la actuación volitiva que se constituye en la única forma que desde el punto de vista del ordenamiento jurídico puede determinar asignando tal naturaleza o tal otra al objeto: divisible o indivisible.

- d) **Las obligaciones indivisibles no admiten cumplimiento parcial.** En el caso de marras, habiéndose disuelto la sociedad conyugal como se dirá y por tanto existiendo cuotas indivisas con respecto a los derechos de promitente com-





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

prador cualquiera de los coindivisarios podrá reclamar el cumplimiento de la totalidad de la obligación.

### SUCESIÓN

ALM falleció el 25 de agosto de 2009, intestada y siendo casada con LSK.

Del certificado de resultancias de autos surge que:

- a) Se incluye el inmueble de referencia sin hacer mención a que se trata de derechos de promitente comprador, aunque se relaciona la promesa.
- b) Se declaró única y universal heredera a su hija VSL (hija menor del matrimonio) (quien aceptó bajo beneficio de inventario).
- c) La sucesión se tramitó en el año 2016; fecha posterior a la compraventa en cumplimiento de la promesa de referencia.

El fallecimiento de la cónyuge de LSK provocó cambios en la etapa de ejecución de la promesa y en la compraventa prometida, de la siguiente manera:

- 1) Se disolvió la sociedad legal de bienes existente entre ALM y LSK quedando en indivisión los derechos de la promesa a la que se da cumplimiento después de tal disolución de la sociedad conyugal.
- 2) La compraventa se realiza a nombre del cónyuge supérstite sin explicarse la razón: este ya no era cónyuge administrador por no existir más la sociedad conyugal y por tanto actúa a nombre propio escriturando el cien por ciento del bien cuando tenía derechos propios solo a la mitad indivisa por pertenecer la restante al heredero, su hija menor de edad.





### **ESTUDIO NOTARIAL MACHADO**

- 3) Se vuelven aplicables los efectos de las obligaciones indivisibles, ya que hasta este momento donde había un solo deudor del precio y un solo acreedor del inmueble, hay dos, el ex cónyuge administrador y la heredera (la hija del matrimonio).
- 4) Otro efecto que tiene la indivisibilidad es que llegada la exigibilidad de la obligación (una vez pagado todo el precio en el caso), cualquiera de los acreedores (promitentes compradores) tiene la posibilidad amparada legalmente de exigir el cumplimiento total de la obligación, se deberá a su requerimiento realizar la escritura, debiendo hacerse por todo el inmueble, aunque lo solicite uno solo de los acreedores de dicho inmueble. Y tal escrituración provoca, a pesar de que la heredera es titular de la mitad indivisa de derechos de promitente comprador, la extinción total de las obligaciones de los enajenantes, estos cumplieron bien, quedando en consecuencia liberados.

### **COMPRAVENTA**

El día 10 de octubre de 2009, se realiza la compraventa en cumplimiento de promesa a nombre de LSK, relacionando que su nuevo estado civil era viudo de ALM.

La compraventa creó los efectos de extinguir las obligaciones emergentes de la promesa. Como se ha dicho hasta ahora, habiendo cláusula de indivisibilidad, el que paga todo paga bien, porque el objeto es indivisible y así debe cumplirse, así se cumple correctamente.

De lo dicho hasta ahora, surge que solo existen obligaciones sin saldar en las relaciones internas conformada por la parte





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

acreedora del inmueble. El Código Civil no regula expresamente las relaciones internas de la parte coacreedora y/o co-deudora, lo que en concepto del dicente implica un grave error. No obstante, existe acuerdo en principio de la doctrina, el cual se comparte ampliamente, que aquella o aquellas personas que eran acreedores y no percibieron la parte del crédito que les correspondía tienen derecho a que se le recompense, por parte de los otros integrantes de la parte, por aquel que recibió lo que le correspondía; derecho que se desarrolla y ha de cumplirse a nivel de las relaciones internas. La doctrina expresa que al no permitir el Código Civil remitir todo el crédito como sucede en la solidaridad a quien sea coacreedor de obligación indivisible, o disponer de él, fundamenta ese derecho a exigir que se le pague lo que le corresponde. Mismo razonamiento, pero aplicable a la parte pasiva de la obligación tiene fundamento en el artículo 1386 inciso segundo del Código Civil.

La forma en que se distribuye la recompensa está relacionada con el contrato original, en este caso por haber habido una disolución de la sociedad de bienes, corresponde a la mitad (por la mitad de ex gananciales), sin perjuicio de que en este caso.

Dicha deuda deberá consignarse en una escritura de paga cuyo objeto debe ser el cincuenta por ciento del bien, por parte de LSK (padre) a la heredera (hija menor), debiendo resolverse el conflicto de intereses existente por tratarse de padre e hijo menor, (ausencia de voluntades psicológicas independientes – contrato consigo mismo-) lo que se subsanará con la designación por juez competente de curador especial para





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

que represente a la menor en la escritura correspondiente, antes relacionada. (Artículo 458 numeral 1 del Código Civil).

En igual sentido que lo que viene de expresarse se pronuncia como se ha dicho importante doctrina nacional:

A) Del excelente libro del Profesor Jaime Berdaguer “Fundamento de derecho civil” (Tomo 1. 3ª edición La Ley (2011) Pág. 508 a 511) se destaca lo siguiente.

*“... 5. Relaciones internas: relación codeudores y coacreedores entre sí  
I. La cuota de contribución de los codeudores que no satisficieron el pago de la obligación indivisible, o de distribución del beneficio inherente a ese pago por los acreedores que no lo percibieron, no está establecida expresamente en el Código Civil. Sin embargo, es pacíficamente aceptado que los acreedores entre sí deben repartirse el producto de estas obligaciones y, a su vez, los deudores entre sí, tienen la obligación de contribuir al pago de la deuda, en favor de aquel que pagó por todos.*

*El fundamento legal de lo expresado se encuentra, entre otras disposiciones, en el art. 1385 del Código Civil, que prohíbe que ninguno de los acreedores remita todo el crédito o disponga de la totalidad del crédito.*

*Si no se les permite aisladamente disponer del crédito es porque más adelante van a tener que dar cuenta a los coacreedores de lo que han percibido. Del mismo modo, en el art. 1386, que les permite a los herederos del deudor citar a sus coherederos (llamada "en garantía") subyace la idea fundamental de que en el pago de las obligaciones luego van a tener que contribuir todos. Una vez que uno de los herederos fue seleccionado por el acreedor para hacer el pago, él quiere citar a los demás, entre otras razones, para que estén enterados de lo que van a tener que pagar.*

*Esas disposiciones, así como los principios generales de lógica jurídica en materia de cotitularidad ... hacen que la obligación de contribuir en la obligación indivisible y de percibir su producto, se repartan entre todos.*

....





## ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

*II. Ahora bien, debemos señalar que en la práctica pueden darse una serie de situaciones diferentes que obligan a adecuar los referidos principios generales (de contribución y participación) al caso concreto de que se trate.*

...

*e. Teniendo en cuenta las consideraciones precedentemente formuladas, es posible concluir lo siguiente:*

*1. Existe un derecho de cada uno de los acreedores, frente al acreedor que percibió la totalidad del crédito, de exigirle la participación que a cada acreedor le corresponde en el bien común.*

*2. Existe, asimismo, una obligación de cada deudor, respecto del deudor que efectúa el pago total (o la extinción de la obligación) de contribuir al pago de la deuda común.*

*3. Ese derecho es de naturaleza personal, es un crédito cuyo nacimiento se produce normalmente en el momento en que la obligación indivisible se cumple (o se extingue) y, por ende, cesan las relaciones externas. No obstante, en los casos en que sea procedente la subrogación legal (ver el ejemplo del literal e), el crédito no nace en el momento del pago, sino que, de acuerdo al mecanismo de la subrogación legal, el deudor que paga se subroga, sucede al acreedor, (contra su codeudor) por la parte que a este último le corresponda contribuir en el pago de la deuda.*

*4. Dicho derecho, si bien es el principio general, presupone que el cumplimiento de la obligación indivisible haya provocado un beneficio desigual (entre los acreedores) o un sacrificio desigual (entre los deudores), que sea necesario nivelar.*

*Si por la naturaleza de la obligación o las circunstancias en que fue contraída (tener presente el ejemplo de las obligaciones de no hacer, supra letra b) su cumplimiento no provoca un beneficio desigual o un sacrificio desigual que haya que nivelar, no surgirá el referido derecho de participar o la mencionada obligación de contribuir.*

*5. En lo atinente a los porcentajes de participación y de contribución, deberá estarse a las proporciones que correspondan de acuerdo al título*





### ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

que, en cada caso, regule las relaciones internas. Y, a falta de éste, corresponde que la participación y la contribución se efectúen (respectivamente) entre los acreedores y entre los deudores, por partes iguales.”

B) Tales afirmaciones hoy perfeccionadas por el citado autor, fueron expuesta antes por Jorge Peirano Facio en su libro “Obligaciones divisibles e indivisibles del código civil” (FCU 1955 pág. 31 a 33), del que se resalta lo siguiente:

*“... También resulta claro, aunque el Código tampoco lo diga expresamente, que el acreedor que logra de sus deudores el cobro de la totalidad del crédito, no puede retener para sí el total de lo cobrado, ya que pesa sobre él la obligación de distribuir la suma percibida entre los demás acreedores. Este principio se encuentra asimismo supuesto en la disposición del artículo 1385 del Código Civil, de acuerdo a la cual un acreedor por sí solo, no puede hacer remisión de la deuda, o disponer de ella de otra manera: si cada acreedor fuera el dueño total del crédito y no tuviera que rendir cuenta a nadie de los bienes que él le proporciona, esta disposición sería incongruente pues estaría quitando al acreedor la facultad de disponer de lo que le es propio: esta norma indica, precisamente, que el crédito no es propiedad de un solo acreedor, y que una vez cobrado el mismo, aquél que lo ha percibido, debe repartirlo entre los restantes acreedores. Aceptado que en las relaciones de "contribución al pago" o de "distribución del cobro" el objeto de la obligación (que jurídicamente ha dejado ya de ser tal, aun cuando continúe existiendo como entidad material), admite división entre deudores o acreedores entre sí, corresponde ahora preguntarse de acuerdo a qué reglas dicha división será llevada a cabo. En esta materia el mutisimo de la ley es total, pero la aplicación del principio general de derecho a que hemos aludido con anterioridad (supm, núm. 12) induce a afirmar que dicha distribución ha de hacerse a prorrata del número de acreedores o de deudores, es decir, por partes viriles.*

...





### **ESTUDIO NOTARIAL MACHADO**

*Induce a pensar en tal sentido, además, el paralelismo que existe entre esta hipótesis y aquélla que solucionó expresamente el Código Civil referente a la contribución a la deuda y a la distribución del cobro en las obligaciones solidarias, modalidad esta última que posee muchos puntos de contacto con la indivisibilidad, tal como se percibe en el artículo 1404 del Código Civil. La comparación con el régimen de las obligaciones solidarias plantea la duda de si en materia de obligaciones indivisibles también será de aplicación el temperamento que recoge el artículo 1405 del Código Civil: en principio, y aun reconociendo la vacilaciones a que da lugar el asunto, me inclino por la negativa, ya que la disposición contenida en este artículo 1405 es excepcional, y por contradecir un principio general de derecho no puede ser extendida a otros casos que los previstos por el legislador, sin vulnerar el principio antedicho. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que la naturaleza de la obligación indivisible, precisamente, en el punto que interesa a la aplicación de este artículo, por lo que no creo que la similitud general entre ambas modalidades del vínculo obligacional pueda llevar a la aplicación analógica de esta norma en la zona de las obligaciones indivisibles. ...”*

### **Conclusión**

La escritura de compraventa en cumplimiento de promesa realizada en el año 2009, se realizó de acuerdo a derecho, no mereciendo observaciones de ningún tipo. Sí se puede advertir una inapropiada técnica jurídica notarial, al no referirse al pacto de indivisibilidad existente en la promesa, que daba el contexto para que dicha compraventa se otorgase de la manera que se hizo, sin perjuicio de lo cual, se entiende todo lo dicho en la promesa como parte de la compraventa y habilitante a que tal otorgamiento se hiciera de la forma que fue hecho.





### **ESTUDIO NOTARIAL MACHADO**

La compraventa de referencia dio cumplimiento en debida forma a la promesa que por tanto quedo extinguida por cumplimiento en un todo de acuerdo a Derecho.

Como consecuencia de los principios de la indivisibilidad antes relacionados y explicados el comprador LSK tiene una deuda para con su menor hija cuyo objeto es el cincuenta por ciento indivisos del inmueble de marras.

Si la hija sigue siendo menor de edad a efectos de evitar situación de contrato consigo mismo que tendría como consecuencia la nulidad del negocio, debe tramitarse el nombramiento de curador especial a efectos que represente a la menor de edad.

Se aclara por si pudiere surgir alguna duda que el negocio es permitido por no ser compraventa sino un negocio de pago de deuda cuyo objeto es cosa cierta y determinada.

No teniéndose más para informar se da por concluido el presente.

Estudio Notarial Machado

