

## RESOLUCIÓN Nº 238 /2011

Montevideo, 24 de octubre de 2011.

**VISTO:** la oposición a la calificación registral interpuesta de conformidad al artículo 66 de la Ley No. 16.871, de 28 de setiembre de 1997, tramitada en el expediente No. 75/2011, de 14 de junio de 2011.-----

**RESULTANDO:** I) Que con fecha 31 de marzo de 2011, se solicitó en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, la inscripción de un contrato de compraventa referente al padrón Nº 15.856/201 de este departamento. De la documentación agregada, surge que Carlos Alberto Camerosano Clavijo y Laura Inés Dreyer González, casados entre sí, pretendieron enajenar a sus hijos Nadya Inés y Ana Lorena Camerosano Dreyer dicho bien inmueble procediendo en la siguiente forma: Carlos Camerosano lo realiza sin desmembramiento del dominio, mientras que Laura Dreyer lo hace solamente respecto de la nuda propiedad, reservándose el usufructo (cláusula primera, de objeto). La adquisición, según se estipula en la cláusula tercera, se realiza adquiriendo los referidos hermanos la propiedad plena de la mitad indivisa y la nuda propiedad de la restante mitad.-----

II) Que realizada la calificación, el documento fue inscripto en forma provisoria con el No. 11.472/2011, siendo observado por el Registrador, que el bien integra la sociedad legal de bienes, por lo tanto, la Sra. Laura Camerosano no puede reservarse el usufructo de su mitad, salvo que estuvieran separados de bienes. Dicha reserva debieron hacerla ambos vendedores.-----

III) Que dedujo oposición, por escrito presentado ante esta Dirección General, el 14 de junio último, en el que expresa: a) que el objeto de la escritura en cuestión, fue la enajenación por parte de dos cónyuges, vigente la sociedad conyugal, de un inmueble a favor de sus dos únicas hijas, con la reserva a favor de la cónyuge, del usufructo vitalicio. b) No considera contrario a derecho, ni aprecia ilegalidad alguna, que uno de los cónyuges (o ambos) puedan ejercer en forma personal su voluntad de "reservarse" un derecho que determina su "goce personal", "su conservación personal" y la "obligación personal" de su restitución. c) Entiende que no hay nulidades relativas ni absolutas, ni ilegalidades y que el caso se adecua íntegramente a la normativa vigente. d) En síntesis,

considera que de las normas del Código Civil y de las consultás y dictámenes de la Comisión de Derecho Civil de la Asociación de Escribanos del Uruguay, se desprende la legitimidad de su planteamiento.-----

**IV)** El Registrador en su informe manifiesta que: a) la escritura referida trata de una compraventa por la cual dos cónyuges venden, el marido la propiedad plena y la esposa la nuda propiedad, reservándose ella el usufructo vitalicio sobre la mitad indivisa en el bien, a sus dos hijas, quienes en tales condiciones adquieren. b) Cita al Profesor Dr. Eduardo Vaz Ferreira (Tratado de la Sociedad Conyugal, pag. 289), quien luego de analizar distintas teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal, concluye que la que se ajusta a nuestro derecho, es la teoría alemana de propiedad en mano común (*gesammte Hand*), según la cual lo que mejor caracteriza a la misma es que el nacimiento de derecho y obligaciones relativa a los bienes comunes, está subordinada al concurso de todos los comuneros y por lo tanto el acto de uno solo es inoperante aun en cuanto a su parte. El sujeto del patrimonio común es una "colectividad unificada", que al exterior aparece como un ser único. c) En nuestro derecho, los cónyuges no tienen una cuota parte en los bienes que integran la sociedad conyugal, separada uno del otro, situación que permitiría que cada uno pudiera libremente disponer de su "cuota parte", como se pretendió efectuar en la compraventa mencionada. d) En definitiva, considera que no es posible concretar la reserva de usufructo en la forma que se hizo.-----

**V)** La Comisión Asesora Registral, por dictamen No. 49/2011, asentado en Acta No. 334, de 17 de agosto de 2011, aprobada por unanimidad, comparte el informe del Registrador, por lo cual sugiere no hacer lugar a la oposición presentada.-----

**VI)** Con fecha 4 de los corrientes, se recibió el informe del Encargado de la Asesoría Técnica Registral, Esc. Carlos Ma. Milano, quien expresa: a) En el acto presentado a inscribir se pretende, que el bien quede en la siguiente situación jurídica: una mitad indivisa perteneciente –sin desmembramiento del dominio– a los hermanos, y la otra mitad con el dominio desmembrado; la nuda propiedad en manos de dichos hermanos y el usufructo para la madre. b) La sociedad conyugal se regula en sede del Código Civil, consagrando la existencia de un patrimonio ganancial que es común al matrimonio sin reconocerse participación en cuotas indivisas: cuando cualquiera de los cónyuges que tenga la administración, ejercita actos de disposición, debe tener en cuenta que los bienes que integran dicho patrimonio son un todo indiviso, no rigiendo las reglas de la copropiedad romana. c) En la situación en examen, los cónyuges pretenden disponer del bien con un desmembramiento de dominio que en definitiva altera los principios reguladores de la sociedad conyugal, ya que, tras la operación realizada, el bien quedaría dividido por mitades indivisas, conservando la madre el usufructo del 50 % y los hijos la nuda propiedad de dicho 50 % más la propiedad plena del otro 50 %. O sea que se lograría por vía indirecta, un

apartamento al régimen que el Código Civil establece para los cónyuges casados bajo el régimen legal. d) Vigente la sociedad legal de bienes, todos aquellos que la integran se sitúan en un patrimonio especial, denominado patrimonio ganancial, el que si bien pertenece a ambos cónyuges, se diferencia del condominio y de las indivisiones precisamente en el hecho de la no existencia de cuotas indivisas y en el especial régimen de administración que da lugar a la división de tal patrimonio en por lo menos tres sectores: bienes administrados por el marido, bienes administrados por la mujer y aquel que contiene los bienes administrados por ambos cónyuges. e) Por otro lado, en nuestro derecho, la regla general implica la existencia de poder de disposición en todo acto dirigido a producir efectos en el patrimonio del emisor de la voluntad negocial. En el caso de actos de disposición respecto de bienes gananciales, estamos en una situación de excepción a la regla general, en la cual de conformidad a las normas que regulan la administración ordinaria de la sociedad conyugal (arts. 1970 y ss. del Código Civil), aquel que es propietario carece de poder de disposición sobre el bien, sea en cuotas partes o con desmembramiento de dominio. Cualquier acto de disposición sobre el bien, deberá ser realizado *como un todo indiviso*, otorgándolo –en el caso de bienes inmuebles– ambos cónyuges. En esta situación de excepción, quien carece de poder de disposición, es sin embargo propietario, pero ha sido la ley, que al regular el régimen de la sociedad legal de bienes del matrimonio en lo que refiere a su administración, así lo ha resuelto. f) Como conclusión, tal y como ha sido instrumentado el negocio jurídico, determina una ineficacia de la enajenación (ineficacia del título y del modo), y también falta el poder de disposición. g) Del punto de vista registral, al existir una ineficacia absoluta de la enajenación, dado que el Registro inscribe actos traslativos de dominio, (art. 17 n° 1 de la ley 16.871), el objeto de estas actuaciones no constituye acto inscribible.-----

**CONSIDERANDO:** Que esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral con la ampliación de fundamentos realizada por la Asesoría Técnica Registral. -----

**ATENCIÓN:** A lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto en los artículos 1970 y siguientes del Código Civil y el artículo 3° nal. 5 y 64 a 66 de la Ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997 y a los dictámenes prenombrados.-----

**LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

**RESUELVE:**

- 1º) **NO HACER LUGAR** a la oposición deducida respecto a la calificación del documento ingresado en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, con el número 11.472/2011, de fecha 31 de marzo de 2011. -----
- 2º) **NOTIFÍQUESE** al interesado y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo.-----
- 3º) **COMUNÍQUESE** a la Comisión Asesora Registral y publíquese sin expresión de nombres y datos individualizantes, en el sitio web e intranet de la Dirección General de Registros, así como a los usuarios inscriptos en el Servicio de Novedades.-----
- 4º) **CUMPLIDO**, archívese.-----

CM



*Claudia Palacio Cora*

**Esc. Claudia-Palacio Cora  
Directora General de Registros**