

## USUFRUCTO. PROPIEDAD. COMPRAVENTA

### Resumen

*Se enajena la propiedad de un inmueble con reserva de usufructo. Luego, el primer adquirente vende la propiedad, sin mencionar el usufructo. Con posterioridad, fallece la usufructuaria. Por último, el segundo adquirente enajena la propiedad. La situación no merece observaciones en la actualidad.*

Informe: Civil

### Consulta

Con motivo de una compraventa e hipoteca con préstamo otorgado por la Caja Policial (Ministerio del Interior), se presenta un título de compraventa que merece distintas opiniones sobre su bondad. No resultando semejanza con consultas precedentes, solicito expedirse sobre él.

#### I. LOS HECHOS

**1994.** Según escritura pública otorgada en Montevideo el 14.12.1994 que autorizó la Esc. IMDG, la Sra. BAG, divorciada de sus únicas nupcias con PA, enajenó por título compraventa y modo tradición la nuda propiedad del inmueble XX a AAG, casada en únicas nupcias con JCF, habiéndose reservado el usufructo vitalicio. Su primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de dominio el 29.12.1994.

**2008.** Según escritura pública otorgada en Montevideo el 17.9.2008 que autorizó la Esc. GMCB, los cónyuges entre sí en únicas nupcias AAG y JCF enajenaron, según se detalla en su objeto, «libre de obligaciones, gravámenes y servidumbres administrativas a MGAG, casada en únicas nupcias con JPB, quien en tal concepto adquiere la propiedad y posesión del inmueble XX». Su primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, el 24.12.2008. En el documento no se hace mención alguna a la usufructuaria BAG, quien fallece con posterioridad al otorgamiento de dicho negocio, el 28.1.2011.

**2011.** Por escritura pública que autorizó la Esc. ERCC en Montevideo el 15.9.2011, los cónyuges MGAG y JPB enajenaron la propiedad y posesión por título compraventa y modo tradición a NBGA, divorciada de sus únicas nupcias con JAA (hoy titular del inmueble). Su primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, el 30.9.2011. Tal como surge de los extremos expuestos con anterioridad, la suscrita entiende que se padeció error en la escritura autorizada por la Esc. GMCB (año 2008) al consignar en su objeto que los cónyuges AAG y JCF enajenaron la pro-

propiedad y posesión del inmueble XX, ya que estos eran titulares de la nuda propiedad. Tomando en consideración lo establecido en los artículos 493 y 537 del Código Civil, la propiedad sobre el inmueble se consolida en los cónyuges AAG y JCF recién en 2011, con el fallecimiento de la usufructuaria BAG. En este sentido, mal podrían haber transferido la propiedad plena sobre el bien cuando únicamente eran titulares de la nuda propiedad.

## II. CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO

1. Nos encontramos frente a un caso de desmembramiento de dominio, según lo establecido en el artículo 472 del Código Civil. Por un lado, tenemos la nuda propiedad, y por el otro, el usufructo, que, como lo establece el artículo 493 del mismo cuerpo normativo, es un derecho real que tenemos en una cosa.

Haciendo referencia específicamente a la escritura en cuestión, autorizada en 2008, la suscrita entiende que si la intención de las partes hubiera sido hacer venta de propiedad —no nuda propiedad— como se consignó en aquella escritura, debería haber comparecido a firmar la usufructuaria junto con los nudos propietarios. De haber sido esta la opción de las partes, se observa la falta de un consentimiento, y según lo que establece el artículo 1261 del Código Civil sobre la validez de los contratos —consentimiento de partes, capacidad legal, objeto y causa lícita—, el contrato sería inválido.

Tal como señala PINTOS ORRICO,<sup>215</sup> «el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el de usufructuario. El nudo propietario conserva el poder de disposición, y el usufructuario adquiere el derecho a gozar de la cosa». Y el artículo 486 del Código Civil establece que «el dominio o propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno».

En tal sentido, la suscrita entiende que frente a este caso, puntualmente, se estaría yendo contra la ley, por lo establecido precedentemente con relación al consentimiento.

2. En cambio, si la intención de las partes no fue vender propiedad plena sino enajenar únicamente la nuda propiedad reservándose el usufructo vitalicio ya consignado en la anterior compraventa (1994), la suscrita entiende que existe un error al consignar el objeto en la compraventa otorgada en 2008, ya que se estableció «propiedad y posesión» sin hacer referencia, en ninguna parte de la escritura, al usufructo. Surge de la titulación que se enajenó propiedad plena, cuando en realidad está claro que no estamos frente a un derecho de propiedad; la propiedad no se consolidó en los nudos propietarios porque el usufructo era vitalicio y, en ese entonces, el legitimado se encontraba vivo. En este sentido, la suscrita entiende que

215 PINTOS ORRICO, María Cristina. *Usufructo*, 5.<sup>a</sup> ed. corr. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2016.

se debió consignar en el objeto que se enajenaba la nuda propiedad y hacer referencia al usufructo en el cuerpo de la escritura.

Ahora bien, frente a esta última consideración, la suscrita entiende que pueden haber existido dos variables: la primera de ellas sería el desconocimiento de esta situación por parte de los adquirentes, quienes pensaron haber adquirido la propiedad plena cuando en realidad únicamente estaban adquiriendo la nuda propiedad; la segunda, que podría haber sido que las partes estaban de acuerdo en enajenar y, en consecuencia, adquirir únicamente la nuda propiedad, y que se siguiera reservando el usufructo vitalicio. En tal sentido, la suscrita entiende que hubo un error en el objeto al consignarlo en la escritura, estableciendo así venta de propiedad plena.

Atendiendo a lo que subyace el artículo 1271 del Código Civil, el contrato sería nulo, según su inciso tercero, «cuando la substancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el contrato es distinta de la que se cree, como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata y realmente es una barra de algún otro metal semejante», en relación a que se estableció la venta de la propiedad plena cuando en aquel momento la voluntad de las partes podría haber sido enajenar la nuda propiedad.

Uno de los derechos del nudo propietario establecidos en el artículo 535 del Código Civil es el de enajenar la nuda propiedad, lo cual no puede afectar en nada los derechos del usufructuario. En este caso, sí se afectó el derecho de la usufructuaria al establecer en el objeto la enajenación de la propiedad, cuando en realidad esa enajenación estaba limitada al derecho de usufructo.

3. Si bien podría existir la posibilidad de que la usufructuaria hubiese renunciado a su derecho de usufructo con anterioridad al otorgamiento de la compraventa, el certificado registral no arroja inscripciones en este sentido.

4. Asimismo, es de saber que por dicha venta se abonaron los impuestos correspondientes como si fuera venta de propiedad plena. Y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria inscribió como si no existiera desmembramiento de dominio.

5. Según lo dispuesto en el artículo 537 del Código Civil, el usufructo, entre otras causales, se acaba por la muerte del usufructuario. Siguiendo esta línea, tal como fue mencionado *ut supra*, la propiedad plena, por consiguiente, se consagra recién en enero de 2011.

### III. CONCLUSIÓN

La suscrita entiende que:

1. La propiedad plena se consolidó con el fallecimiento de la usufructuaria, en enero de 2011.
2. En virtud de lo antes expuesto, en setiembre de 2011 NBGA adquiere la propiedad y posesión propiamente dicha, por haberse consolidado la propiedad con la muerte de la usufructuaria.

3. Corresponde subsanar el error en la titulación padecido en el objeto de la escritura otorgada en 2008 mediante declaratoria en la cual las partes expresen lo que en realidad se quiso enajenar, es decir, la nuda propiedad y no la propiedad, como se estableció, dejándose en claro de este modo que los nudos propietarios no afectaron derechos que le correspondían a la usufructuaria.
4. De haber sido la voluntad de las partes enajenar la propiedad plena, se estaría ante la falta de consentimiento y, por lo tanto, ante una nulidad.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### A. HECHOS

En síntesis, los hechos planteados por la consultante son los siguientes:

**1994.** La Sra. BAG, divorciada, enajenó por título compraventa y modo tradición el inmueble XX a AAG, casado en únicas nupcias con JCF, habiéndose reservado el usufructo vitalicio. Su primera copia fue inscrita en el Registro correspondiente.

**2008.** Los cónyuges AAG y JCF enajenaron la propiedad y posesión del inmueble XX a MGAG, casada con JPB. Su primera copia fue inscrita en el Registro correspondiente. En la escritura no se hace mención al usufructo.

**2011.** El 28 de enero fallece la usufructuaria, BAG. El 15 de setiembre, MGAG y JPB enajenaron la propiedad y posesión del inmueble XX a GMCB, divorciada. Su primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

### B. CONSIDERACIONES GENERALES

#### 1. La propiedad limitada por el usufructo

El dominio se presenta como un derecho pleno, en el sentido de que abarca todas las posibles utilidades a que puede dar lugar una cosa,<sup>216</sup> sin perjuicio de las limitaciones ordinarias que posee fundamentadas en el interés general (por ejemplo, abuso de derecho —artículo 486 del Código Civil— o limitaciones en la construcción).

El artículo 472 del Código Civil dispone que «el derecho en la cosa supone el dominio o un desmembramiento del dominio». Señala YGLESIAS<sup>217</sup> que en la expresión «desmembramientos del dominio», la ley recoge una

216 YGLESIAS, Arturo. *Derecho de las cosas*, tomo IV, volumen 1, 2.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1999, p. 9.

217 YGLESIAS, Arturo *Derecho de las cosas...* cit., p. 10.

idea que fue desarrollada por la doctrina tradicional francesa, según la cual derechos tales como el usufructo, uso o habitación son partes de un derecho más amplio, que es el de propiedad. Los atributos de la propiedad eran el uso, el goce y el derecho de disposición, y se explicaba que mediante la constitución de un usufructo, el propietario se desprendía de los derechos de usar y gozar a favor del usufructuario, reservándose el derecho de disponer bajo la forma de nuda propiedad.

YGLESIAS<sup>218</sup> critica la tesis del desmembramiento en nuestro derecho y expone argumentos que permiten visualizar que, si bien el artículo 472 utiliza la expresión «desmembramiento del dominio», del resto de la regulación surge que esa no fue la tesis seguida por la ley. En ese sentido, destaca que existen diferencias entre el derecho de usar y gozar del usufructuario y los derechos de uso y goce del propietario, y además, que una vez extinguido el usufructo, la ley no exige una retrotransmisión de los derechos de uso y goce al propietario por el exusufructuario o sus herederos, sino que la nuda propiedad, automáticamente, retoma su plenitud.

Es por ello que este autor sostiene que los derechos reales menores, como el usufructo, constituyen gravámenes que afectan al bien. Se trata de limitaciones «extraordinarias» a la propiedad que restringen sus facultades normales, haciéndole perder temporalmente su plenitud.

En el mismo sentido, ANIDO<sup>219</sup> cita a BARASSI, quien sostiene que la propiedad es un señorío global cuyo contenido es indistinto e indeterminado; ello explica que cuando se extinga el derecho de usufructo, no pasa a sumarse al derecho de propiedad, sino que solo se extingue, recuperando la propiedad su anterior señorío. Basado en ello, ANIDO sostiene que es claro que el usufructo no preexiste dentro del derecho de propiedad a su constitución, lo cual explica que cuando el usufructo se extingue, la propiedad recupere su natural señorío, transitoriamente limitado.

En virtud de lo expuesto, la propiedad no deja de ser tal por el hecho de estar limitada —o, si se prefiere, «desmembrada»— por los llamados *derechos reales menores*, entre los cuales se encuentra el usufructo. Pero en ese estado, la propiedad se encuentra temporalmente limitada en sus facultades por la coexistencia del derecho real menor, si se entiende que

218 YGLESIAS, Arturo. *Derecho de las cosas...* cit., p. 11. El autor expone diversos argumentos en contra de la tesis del desmembramiento. Uno de ellos, considero, es elocuente: «Al momento de extinguirse, si realmente lo que adquirió el usufructuario era parte del contenido del dominio que el propietario le transmitió, el usufructuario debería devolverle por el mismo modo ese derecho o esa parte del derecho. Si el nudo propietario no tuviera el derecho de usar y gozar la cosa porque se lo transmitió al usufructuario, para volver a tenerlos sería necesario que el usufructuario se lo transmitiera, a su vez. Y ello no es así. No hay una retrotransmisión del uso y goce al propietario al momento de extinguirse el usufructo. Esto se ve muy claro en el caso de extinción por renuncia de usufructo».

219 ANIDO, Raúl. «Del usufructo como bien ganancial». En *Anuario Uruguayo Crítico de Derecho de Familia y Sucesiones*, tomo II, pp. 59 y ss.

este es una limitación extraordinaria, o despojada de algunas de sus atribuciones naturales, si se prefiere la tesis del desmembramiento.

Para distinguir la propiedad en estado limitado de la propiedad en su plenitud natural se le denomina a la primera *nuda propiedad*, y a la segunda, *propiedad plena*; pero al margen del distingo semántico, en ambos casos se trata del derecho *propiedad*, con limitaciones en el primer caso y sin ellas en el segundo.

## 2. La constitución de usufructo por reserva

El artículo 495 del Código Civil dispone que «el usufructo se puede constituir por la ley, por acto entre vivos, por última voluntad y por prescripción (artículos 266, 29, 1619 y 1664)».

Dentro de las modalidades de constitución del derecho de usufructo por acto entre vivos se encuentra la reserva, a la cual se refieren los artículos 515 y 767 del Código Civil. Si bien estas disposiciones regulan de manera expresa la donación de la propiedad con reserva de usufructo, se admite, sin discrepancias, que la reserva es posible aunque el tipo contractual utilizado con relación a la propiedad sea otro, como una compraventa o una permuta.

La naturaleza del negocio de enajenación con reserva de usufructo es algo que ha sido discutido por la doctrina. En ese sentido, ANIDO,<sup>220</sup> por una parte, cita a BIONDI, quien sostiene que en la figura se hallan dos contratos distintos, sujetos cada uno a su disciplina pero conexos: uno referente a la enajenación de la propiedad y otro, a la constitución del derecho real limitado. Y por otra parte, a RIVERO HERNÁNDEZ, quien sostiene que se trata de un negocio único aunque complejo: transferencia de la nuda propiedad y constitución de usufructo.

A entender del informante, la compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo es un negocio único y complejo por el cual una parte, a cambio de un precio, se obliga a transferir la propiedad de un bien limitada por el derecho de usufructo, el que simultáneamente se constituye a favor del enajenante. La constitución del usufructo la realiza el propio enajenante a través de la reserva y no el adquirente.

## 3. La inherencia del derecho real de usufructo, la enajenación de la propiedad limitada por el usufructo y las consecuencias de omitir mencionar la existencia de este

El usufructo es un derecho real en la cosa (C. Civil, arts. 472 y 493) y, como tal, entre sus características se encuentra la inherencia; esto es, el usufructo sigue a la cosa en cualquier mano que se encuentre, y el usu-

220 ANIDO, Raúl. «Del usufructo como bien ganancial» cit., pp. 59 y ss.

fructuario puede ejercer su derecho sea quien sea el propietario del bien. En forma coherente con ello, el artículo 535 del Código Civil dispone que el propietario «puede enajenar la nuda propiedad de la cosa, sin que por eso se alteren los derechos del usufructuario».

Es por tal razón que si el propietario de la cosa sobre la cual se constituyó el usufructo vende la propiedad y posesión de ella sin mencionar la existencia del usufructo, a través de la tradición enajenará la propiedad limitada por el derecho de usufructo —o, en otros términos, la nuda propiedad—, pero el usufructo seguirá vigente.

La omisión de mencionar la existencia del usufructo no impide que la propiedad limitada por ese usufructo se transfiera, pero eventualmente puede dar lugar a una situación de incumplimiento y responsabilidad contractual si el negocio se había efectuado en el entendido de que se transfería la propiedad plena. Dicho incumplimiento y responsabilidad lo califico de «eventual» porque dependerá del caso concreto, ya que *a priori* el comprador no puede desconocer de manera legítima la existencia del usufructo que surge de la propia titulación y de la información registral; esto lleva a presumir que la propiedad se transfirió en el entendido de que se encontraba limitada por ese usufructo, a pesar de no haberse mencionado su existencia.

A su vez, una vez que el usufructo se extingue, la limitación a la propiedad se extinguirá, y la propiedad retomará automáticamente su plenitud; o, en otros términos, la nuda propiedad se transforma por imperio legal en propiedad plena.

### C. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

BAG, divorciada, enajenó por título compraventa y modo tradición el inmueble XX a AAG, casado en únicas nupcias con JCF, habiendo constituido el usufructo vitalicio por reserva.

En 2008, cuando los cónyuges AAG y JCF enajenaron la propiedad y posesión del inmueble XX a MGAG, casada con JPB, el usufructo continuaba vigente; al menos no surge de la relación de hechos que el usufructo en ese momento ya se hubiera extinguido.

La omisión de mencionar la existencia del usufructo no impide que la propiedad limitada por ese usufructo se transfiera, pero eventualmente pudo haber dado lugar a una situación de incumplimiento y responsabilidad contractual. Esa posibilidad de incumplimiento y responsabilidad la califico de «eventual», ya que *a priori* el comprador no puede desconocer de manera legítima la existencia del usufructo que surge de la propia titulación y de la información registral, lo cual lleva a presumir que la propiedad se transfirió, en el entendido de que se encontraba limitada por ese usufructo.

El 28.1.2011 fallece la usufructuaria, BAG, con lo cual se extinguió el usufructo (C. Civil, art. 537); por lo tanto, se extinguió la limitación

a la propiedad, la cual retomó automáticamente su plenitud; o, en otros términos, la nuda propiedad se transformó, por imperio legal, en propiedad plena.

El 15.9.2011, MGAG y JPB enajenaron la propiedad y posesión del inmueble XX a GMCB, divorciada, cuando ya no existía el usufructo, con lo cual transfirieron la propiedad plena. El eventual reclamo que pudiera efectuar MGAG contra AAG y JCF por no haber mencionado la existencia del usufructo en nada afecta la titulación, desde que, con posterioridad, MGAG y JPB se convirtieron en propietarios plenos del inmueble y en esa calidad lo enajenaron.

Por otra parte, si el usufructuario hubiera tenido alguna reclamación para efectuar, su acción habría alcanzado a aquellos propietarios que lo fueron durante la vigencia del usufructo, pero no contra el actual propietario, quien adquirió luego de extinguido el usufructo, ni frente a los futuros adquirentes.

#### D. CONCLUSIÓN

La situación planteada, en la actualidad, no merece observaciones y no es necesario realizar ninguna declaratoria al respecto.

Esc. Juan Pablo Villar  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Villar, Marcela Aldana, Carlos Groisman, Karen Bonner, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Roque Molla, Adriana Silva, Margarita Puertollano, Nicolás García Rodríguez, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Sabrina Buono, Laura Parnás, Mónica Jover, Adriana Goldberg, Alejandra Portillo, Marynés Van Cranembrouck, Florencia Manfredi, Regina Felder, Daniella Cianciarulo, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, Silvia B. Vázquez, María Ritacco y Mariana Capel, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 14.12.2020, expediente 2421/2020.*