

ESTADO CIVIL. PORCIÓN CONYUGAL.  
PROMESA DE COMPRAVENTA. BIEN GANANCIAL

## Resumen

*Sobre una errónea declaración de estado civil y sus repercusiones en la titulación de un inmueble.*

Informe: Civil

## Consulta

## I. HECHOS

**3.6.1966.** AA, casado en primeras nupcias con BB, prometió comprar a RM por título compraventa y modo tradición un inmueble en la localidad catastral de Melo, padrón en mayor área 8..., solar 6... Dicha promesa, cuyas firmas certificó el escribano HRM, se inscribió en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos el 24.8.1966, con el n.º ... Surge de la presente promesa que dicho inmueble tenía naturaleza jurídica *ganancial de AA y BB, administrado por AA.*

**26.3.1967.** Fallece BB, intestada, casada con AA.

**16.12.1976.** Por título compraventa y modo tradición, AA, en cumplimiento de promesa, adquiere la totalidad del referido inmueble. Se expresa que era de estado civil «casado en primeras nupcias con BB», cuando en realidad era *casado en segundas nupcias con HH.* La compraventa fue autorizada por el referido escribano HRM y se inscribió en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Cerro Largo el 18.2.1977, con el n.º ...

El estado civil correcto de AA a la fecha de la referida compraventa, que desmiente lo afirmado en la escritura de compraventa en cumplimiento de promesa, surge de la compulsión de los respectivos testimonios de las partidas de defunción de AA y de BB, y de matrimonio de AA con BB y de AA con HH.

**18.2.1982.** Fallece AA, intestado, casado en segundas nupcias con HH, con la cual no tuvo hijos.

**1990.** CC y DD, únicos hijos legítimos de AA y BB, tramitaron las sucesiones de sus padres, incluido el bien objeto de la consulta. Por auto de fecha 17.6.1991,  *fueron declarados únicos y universales herederos de BB sus dos hijos legítimos, CC y DD, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, AA, por sus gananciales; y herederos de AA, sus dos hijos legítimos, CC y DD.* El correspondiente certificado de resultancias de autos

fue inscripto en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Cerro Largo el 26.9.1991, con el n.º ... En el certificado no se expresa que HH haya comparecido a deducir sus derechos. La consultante manifiesta que, por ello, solicitó el desarchivo del expediente sucesorio; que en el escrito en el cual los herederos se presentan solicitando la apertura de sucesiones, relación de bienes y declaratoria de herederos, expresan que, en los hechos, del matrimonio entre AA y HH no existió descendencia, y en la relación de bienes incluyen dicho inmueble como ganancial de AA y BB. Ese escrito también lo suscribió la cónyuge supérstite de AA, HH, ratificando en todos sus términos lo expresado por los únicos interesados en dichas sucesiones (CC y DD).

**11.6.2016.** Fallece DD, intestado. Su sucesión se tramitó. El 7.3.2017 fueron declarados únicos y universales *herederos de DD sus hijos legítimos, EE y FF*, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge por sus gananciales. En la relación de bienes se incluyó la mitad indivisa de dicho inmueble. El certificado de resultancias de autos se inscribió en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Cerro Largo el 10.5.2021, con el n.º ...

**24.9.2016.** CC vende a su sobrino EE su mitad indivisa sobre dicho bien, por título compraventa y modo tradición, con precio integrado. Su primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Cerro Largo el 3.10.2016, con el n.º ...

## II. CONSULTA

Expresa la consultante que es interés de los actuales propietarios enajenar el inmueble y que el colega del potencial comprador observó los títulos, en virtud de que en la compraventa de 1976, en cumplimiento de la promesa del año 1966, *solo compareció AA*; que, además, por error, se expresó un estado civil que no era el correcto, porque BB ya había fallecido y el estado civil de AA en la compraventa era «casado en segundas nupcias con HH»; que se adquirió la totalidad del bien, sin haber previamente tramitado la sucesión de BB para que por su mitad de gananciales comparecieran sus hijos (CC y DD). Se consulta *si el título es observable*, y en caso de existir tales vicios, *cómo pueden subsanarse* por sus actuales titulares, a los efectos de que el inmueble no quede fuera del tráfico jurídico.

## III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante sostiene que el inmueble es propiedad de los nietos de AA y BB, quienes pretenden hoy vender el inmueble: el 75 % es de EE, y el 25 % restante, de FF.

Entiende que la compraventa de 16.12.1976 no es observable. Considera que dicha escritura padece de errores, pero *con el silencio de los herederos y sus posteriores actuaciones, CC y DD ratificaron lo realizado por su padre, AA, en virtud de que ambos tramitaron las dos sucesiones e incluyeron ese*

bien como ganancial de AA y BB; que puede considerarse que dicho error quedó subsanado, ya que tampoco afecta a terceras personas que pudieran verse perjudicadas, al ser ellos los únicos dos herederos en ambas sucesiones —hasta hoy, no se ha presentado nadie más a reclamar posibles derechos sobre dicho inmueble— y en ellos devino la totalidad del bien.

Asimismo, considera que con relación a la cónyuge supérstite de AA, la señora HH, como en el certificado de resultancias de autos no se expresan sus derechos, ante la duda, solicitó el desarchivo del expediente sucesorio; que con respecto al escrito en el cual comparecen como únicos interesados en las sucesiones de AA y BB sus hijos legítimos, CC y DD, la señora HH lo suscribe, ratificando lo expresado por los referidos herederos, entre lo cual declaran como ganancial el bien de referencia de sus padres, AA y BB, y que del matrimonio entre AA y HH no existió descendencia alguna.

Expresa, además, que deduce que la misma HH no se consideró con derecho en el inmueble objeto de la presente consulta.

Concluye que, a pesar de los referidos errores, estos quedaron totalmente subsanados por las actuaciones posteriores de los interesados y eventuales perjudicados.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### A. SOBRE LA PRUEBA DEL ESTADO CIVIL

Conforme al artículo 40 del Código Civil, el estado civil de casado se probará con la respectiva partida de matrimonio, documento público que tiene la eficacia probatoria inherente a tal tipo de documento; ello, con la precisión establecida por el artículo 22 del decreto-ley 1.430, en cuanto a que los Registros de Estado Civil solo hacen fe respecto del acto que debe ser consignado en ellos, y que cualquier otra cosa que se agregue se tendrá por no puesta. Los testimonios de las actas extendidas en los Registros de Estado Civil prueban plenamente los hechos o actos jurídicos en ellas representados, tanto en juicio como fuera de él, conforme a lo dispuesto por el artículo 54 de la ley 13.318.<sup>28</sup>

De la compulsión de los respectivos testimonios de las partidas de defunción de AA y de BB, y de matrimonio de AA con BB y de AA con HH, puede constatarse el estado civil de AA al 16.12.1976, fecha de la compraventa en cumplimiento de la promesa, y así subsanar, en este sentido, el error padecido en la declaración del estado civil en la escritura de la referida compraventa.

28 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Raúl ANIDO BONILLA). «Prueba del estado civil. Error. Estado civil». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 77, n.º 7-12 (jul.-dic. 1991), pp. 337-339.

## **B. EL PROBLEMA PLANTEADO Y SU SOLUCIÓN A TRAVÉS DE LA SUCESIÓN DE AA**

En la promesa de compraventa de 3.6.1966, AA, casado en primeras nupcias con BB, prometió comprar a RM, por título compraventa y modo tradición, un inmueble en la localidad catastral de Melo, padrón en mayor área 8..., solar 6...; en virtud de ello, los derechos de promitente comprador eran gananciales (de AA con BB).

Al fallecer BB se produjo la disolución de la correspondiente sociedad conyugal (C. Civil, art. 1998, inc. 1.<sup>o</sup>); los derechos de promitente comprador ingresaron en la indivisión poscomunitaria. Los coindivisarios eran el cónyuge supérstite, AA, y los hijos de la causante BB, es decir, CC y DD.

La compraventa y tradición en cumplimiento de la referida promesa de compraventa se otorgó solo a favor de AA, quien en ese momento se encontraba casado con HH.

Al respecto, es posible efectuar dos interpretaciones: una, que AA se convirtió en el propietario exclusivo del inmueble, y los herederos de BB —CC y DD— tenían derecho a reclamar al señor AA la transferencia de la cuota parte indivisa que les correspondía en virtud de la promesa de compraventa (C. Civil, art. 1397); otra, que AA adquirió para sí y para los herederos de BB. Cualquiera sea la interpretación que se siga, CC y DD se convirtieron en propietarios exclusivos del inmueble al heredar a AA.

Con posterioridad, fallece DD. Lo heredan EE y FF. Luego, CC enajenó su mitad indivisa a EE. Como consecuencia, EE y FF se convirtieron en los propietarios del inmueble.

Por otra parte, el inmueble adquirido por AA no tenía naturaleza de ganancial con relación a su cónyuge en segundas nupcias, HH, por haberse adquirido en virtud de un título o causa anterior a este matrimonio (C. Civil, art. 1961).

## **C. EL ANÁLISIS DEL CASO DESDE LA ÓPTICA DE LA PRESCRIPCIÓN COMO EXCEPCIÓN**

Desde un enfoque distinto, como lo es el de la prescripción como excepción, también se llega al mismo resultado. En ese sentido, los actuales titulares de inmueble pueden justificar la propiedad mediante el instituto de la *prescripción*: existen instrumentos públicos de los cuales resulta la posesión durante más de treinta años, la cual podrían oponer por vía de excepción frente a cualquiera eventual reclamo.<sup>29</sup>

29 Véase al respecto MOLLA CAMACHO, Roque. «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, vol. XXIII (1993), pp. 603 y ss. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA CAMACHO). «Usucapión». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69, n.º 4-6 (abr.-jun. 1983), p. 266. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL

## D. EL EVENTUAL DERECHO DE PORCIÓN CONYUGAL Y SU PRESCRIPCIÓN

AA falleció en el año 1982. Su cónyuge en segundas nupcias, HH, no tenía vocación hereditaria. A su vez, el bien no tenía naturaleza ganancial. El eventual derecho que le podía corresponder al cónyuge supérstite, HH, sobre el inmueble es el vinculado a la porción conyugal.

El artículo 874 del Código Civil dispone: «La porción conyugal es aquella parte del patrimonio del cónyuge premuerto que la ley asigna al cónyuge sobreviviente que carece de lo necesario para su congrua manutención».

En cuanto a la naturaleza jurídica de la porción conyugal, nos remitimos a los conceptos vertidos por esta comisión en varias consultas. La porción conyugal es un legado legal de eficacia personal. El cónyuge porcionero es el titular de un derecho personal —nunca de un derecho real— que tiene por objeto solicitar una parte del patrimonio o de los bienes del premuerto. No le corresponde al porcionero ninguna intervención en la administración de la herencia; no puede pedir la partición; no debe concurrir a los actos de enajenación o administración, y si concurre, hace que dicho acto sea oponible a su derecho. Su renuncia no está sujeta a formalidad alguna. El cónyuge porcionero es un acreedor y, como tal, puede entablar acciones en defensa de su derecho; por ejemplo, la acción pauliana. El plazo para entablar dicha acción expira al año de que tuvo conocimiento de la enajenación; para las enajenaciones que se inscriban en el Registro respectivo, el plazo correrá a partir de la fecha de su inscripción.<sup>30</sup>

De acuerdo con el artículo 880 del Código Civil, el cónyuge sobreviviente podrá, en todo caso, retener lo que posea o se le deba, renunciar a la porción conyugal o pedir la porción conyugal abandonando sus otros bienes y derechos.

En el certificado de resultancias de autos no se expresa si HH compareció a deducir sus derechos. Según la documentación aportada, en el expediente sucesorio y en el escrito en el cual los herederos CC y DD se presentan solicitando la apertura de las sucesiones, se relacionan bienes

---

URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA CAMACHO). «Posesión». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic. 1982), pp. 397 y ss. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Daniella CIANCARULO). «Compraventa. Promesa de compraventa. Representación. Poder. Prescripción adquisitiva». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic. 2012), pp. 294 y ss.

30 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: José Pedro ILLIA). «Sucesiones. Porción conyugal. Compraventa. Poder otorgado en el extranjero». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 102, n.º 1-12 (ene.-dic. 2016), pp. 343 y ss. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO REGISTRAL (informantes: Nancy CAMEJO y Romina BARAVALLE). «Porción conyugal. Naturaleza jurídica. Sucesiones. Embargo. Indivisión hereditaria. Consentimiento. Cónyuge. Compraventa. Automotores». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 94, n.º 1-12 (ene.-dic. 2008), pp. 248 y ss.

y se declaran herederos, se expresa que del matrimonio entre AA y HH no existió descendencia; y en la relación de bienes, incluyen dicho inmueble como ganancial de AA y BB. Ese escrito también lo suscribió la cónyuge superviviente de AA, es decir, HH, ratificando en todos sus términos lo expresado por los herederos CC y DD.

Por lo expuesto, y según la documentación aportada, no surge que HH haya realizado la opción por la porción conyugal, la que, siendo un derecho personal, prescribe a los veinte años desde que la deuda es exigible (C. Civil, art. 1216), es decir, desde el fallecimiento de AA.

Es razonable sostener que el derecho a la porción conyugal que podría eventualmente corresponder a HH, por el tiempo transcurrido sin haberlo reclamado desde la muerte de AA (cuarenta años), ha prescrito.

## E. CONCLUSIONES

1. Los testimonios de las partidas de matrimonio son suficientes para demostrar que al momento de otorgarse el compromiso de compraventa, AA se encontraba casado con BB, y al otorgarse la compraventa, se encontraba casado con HH. Los derechos de promitente comprador eran gananciales de AA con BB.
2. Al fallecer BB, se produjo la disolución de la correspondiente sociedad conyugal (C. Civil, art. 1998, inc. 1.º); los derechos de promitente comprador ingresaron en la indivisión poscomunitaria. Los coindivisarios eran el cónyuge superviviente, AA, y los hijos de la causante BB, es decir, CC y DD.
3. La compraventa y tradición en cumplimiento de la referida promesa de compraventa se otorgaron solo a favor de AA, quien en ese momento se encontraba casado con HH.
4. Al respecto, es posible efectuar dos interpretaciones: una, que AA se convirtió en el propietario exclusivo del inmueble, y los herederos de BB —CC y DD— tenían derecho a reclamar al señor AA la transferencia de la cuota parte indivisa que les correspondía, en virtud de la promesa de compraventa (C. Civil, art. 1397); otra, que AA adquirió para sí y para los herederos de BB.
5. Cualquiera sea la interpretación que se siga, CC y DD se convirtieron en propietarios exclusivos del inmueble al heredar a AA.
6. Con posterioridad, fallece DD y lo heredan EE y FF; luego, CC enajenó su mitad indivisa a EE. Como consecuencia, EE y FF se convirtieron en los propietarios del inmueble.
7. Al mismo resultado se arriba si se analiza el caso desde la óptica de la prescripción adquisitiva como excepción, por existir instrumentos públicos referentes a la posesión durante más de treinta años.
8. El inmueble adquirido por AA no tuvo naturaleza de ganancial con relación a su cónyuge en segundas nupcias, HH, por haberse

adquirido en virtud de un título o causa anterior a este matrimonio (C. Civil, art. 1961).

9. Con relación al derecho a la porción conyugal que podría eventualmente corresponder a HH, por el tiempo transcurrido desde el fallecimiento de AA sin haberlo reclamado (cuarenta años), es razonable sostener que ha prescripto.

Con relación a lo consultado, se concluye que la titulación no es observable.

Esc. Marcela de los Santos Echaide  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Victoria Adami, M.<sup>a</sup> Marcela Aldana, Juan Pablo Alonso, Miguel Burdín, M.<sup>a</sup> Laura Calcaterra, Analía Cánepa, Mariana Capel, Javier Carneiro, M.<sup>a</sup> Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Stefanía Della Mea, Gabriela Di Matteo, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Ana Irabedra, Inés Lueiro, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Francisco Mastropiero, Roque Molla, Laura Parnás, M.<sup>a</sup> Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Adriana Silva, Marynés Van Cranembrouck, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, Juan Pablo Villar y Liliana Vivaldelli, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 19.4.2022, expediente 2584/2022.*