

SUCESIONES. COMPRAVENTA. HEREDERO

Resumen

Se consulta si es necesaria la rectificación de las sucesiones de dos cónyuges en las que, por error, se incluyeron bienes gananciales en lugar de bienes propios, ya que los cónyuges estaban judicialmente separados de bienes al adquirirlos uno de ellos. El primer causante adquirió los inmuebles solo y sin mencionar la separación judicial, por lo que en su sucesión se incluyeron como bienes gananciales. Se declaró heredero a su único hijo, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente por su mitad de gananciales. Luego se tramitó la sucesión de esta, incluyendo la mitad indivisa de los bienes que se suponían gananciales (no era propietaria de ninguno de ellos). Hoy, el único heredero se dispone a vender uno de los inmuebles. La documentación no es observable: por ser el único heredero legitimado para enajenarlo —a ese y los demás bienes que integran el haber sucesorio—, no es necesario rectificar los certificados de resultancia de autos ni los asientos registrales.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

1. *Matrimonio.* MPG y EAM contrajeron matrimonio en Montevideo el 25.4.1973.

2. *Disolución y liquidación de la sociedad conyugal.* Según sentencia dictada el 13.8.1973 por el Juzgado Letrado en lo Civil de ... turno, se decretó la disolución y liquidación de la sociedad legal de bienes existente ente los cónyuges MPG y EAM.

3. *Primera compraventa.* El 2.2.1989, según escritura de promesa de compraventa autorizada por el Esc. CG, IECC S. A. prometió vender a MPG, casado en únicas nupcias con EAM, la mitad indivisa del inmueble ...4/601 de Montevideo.

El 19.10.1994, según escritura de cesión de promesa autorizada por el Esc. CG, MPG, en el mismo estado civil, adquirió los derechos de promitente comprador sobre la otra mitad indivisa del inmueble relacionado de JPG, soltero.

El 22.11.1996, según escritura de compraventa en cumplimiento de promesa y cesión de promesa referidas autorizada por el Esc. CG, IECC S. A. enajenó el inmueble a MPG, casado en únicas nupcias con EAM.

4. *Segunda compraventa.* El 21.7.1992, según escritura de promesa de compraventa cuyas firmas certificó la Esc. OMA, A S. A. prometió vender a MPG, casado en únicas nupcias con EAM, el inmueble padrón ...2/601 de Montevideo.

El 30.11.2005, según escritura de compraventa en cumplimiento de la promesa antes referida, autorizada por el Esc. NII, A S. A. enajenó el inmueble referido a MPG, casado en únicas nupcias con EAM (la primera copia de dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Montevideo el 2.12.2005).

5. Tercera compraventa. El 15.12.1993, MPG adquirió un tercer inmueble, según escritura de promesa de compraventa cuyas firmas certificó la Esc. OMA, T S. A. prometió vender a MPG, quien declaró ser casado en únicas nupcias con EAM, el inmueble padrón ...6/503 de Montevideo.

El 14.7.2004 se otorgó la compraventa en cumplimiento de la promesa referida: T S. A. enajenó el inmueble a MPG, quien declaró ser casado en únicas nupcias con EAM.

En todas las escrituras referidas, el Sr. MPG compareció declarando ser de estado civil casado en únicas nupcias con EAM, sin mencionar en ningún caso que se encontraban separado judicialmente de bienes (todos los bienes que se detallan fueron adquiridos con posterioridad a la disolución y liquidación de la sociedad legal de bienes).

6. Fallecimiento de uno de los cónyuges. El 20.8.2012, MPG falleció, intestado, casado en únicas nupcias con EAM, en el departamento de Montevideo. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Familia de ... turno en el expediente caratulado «MPG. Sucesión», ficha .../2012. Del expediente resulta que su sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto número .../2012, de fecha 12.10.2012. Se efectuó el emplazamiento por el término legal, según publicaciones en el *Diario Oficial y La Hoja Judicial y Comercial*. Se presentó relación jurada de bienes, en la que se incluyeron los tres bienes inmuebles referidos (padrones ...4/601, ...2/601 y ...6/503 de Montevideo); se expresó que todos eran de naturaleza ganancial. Por auto número .../2013, de fecha 17.7.2013, de conformidad fiscal, se declaró único y universal heredero del causante MPG a su hijo legítimo, MJPM, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, EAM, por su mitad de gananciales, y de la opción que efectuara por el derecho real de uso y habitación sobre el inmueble padrón ...2/601 de Montevideo. Por el mencionado auto se aprobó la relación de bienes formulada. El referido certificado de resultancias de autos expedido por la consultante el 26.7.2013 se inscribió en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Montevideo.

En la referida sucesión comparecieron MJPM, único hijo legítimo de MPG, y la cónyuge supérstite, EAM; esta última declara que era de estado civil casada en únicas nupcias con MPG, bajo el régimen legal de bienes, sin mencionar —por no recordarlo o desconocerlo— la separación judicial referida. En ese entendido se tramitó la sucesión: que el Sr. MPG falleció casado en únicas nupcias con EAM bajo el régimen legal de bienes, de acuerdo con las comparecencias realizadas por el causante en todas las escrituras de compraventa de los inmuebles mencionados. Y así se formuló la declaratoria de herederos: declarando único y universal heredero a su

hijo MJPM, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por su mitad de gananciales. El referido certificado de resultancias de autos se inscribió sin ningún tipo de observación respecto del tracto sucesivo, dado que las declaraciones en las escrituras antecedentes coincidían con lo plasmado en el proceso sucesorio.

7. Fallecimiento de la cónyuge supérstite. El 5.7.2016, EAM falleció, intestada, en Montevideo. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Familia de ... turno, en autos caratulados «EAM. Sucesión», ficha .../2016. De allí resulta que: a) EAM falleció intestada, viuda de sus únicas nupcias con MPG; b) su sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto .../2016, de fecha 7.9.2016; c) se efectuó el emplazamiento por el término legal, según publicaciones en el *Diario Oficial* y *La Hoja Judicial y Comercial*; d) se presentó relación jurada de bienes en la que se incluyeron la mitad indivisa de los inmuebles padrones ...2/601, ...6/503 y ...4/601, todos de Montevideo, y se declaró que eran de naturaleza ganancial, y e) por auto .../2017, de fecha 7.2.2017, se declaró único y universal heredero de la causante EAM a su hijo legítimo, MJPM. El referido certificado de resultancias de autos, expedido el 21.2.2017, se inscribió en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Montevideo.

En la referida sucesión compareció MJPM como único hijo legítimo de EAM. Declaró que su madre falleció siendo de estado civil viuda de sus únicas nupcias con MPG. En virtud de ello, se incluyó en la relación de bienes la mitad indivisa de los bienes de supuesto origen ganancial y se inscribió el referido certificado de resultancias de autos, sin ningún tipo de observación respecto del tracto sucesivo, dado que, como se dijo, las declaraciones en las escrituras antecedentes y en la sucesión del primer causante coincidían con lo plasmado en el proceso sucesorio.

II. OBSERVACIÓN DE LA TITULACIÓN

Hoy, el único heredero de los causantes, MJPM, se dispone a vender el inmueble padrón ...4/601 de Montevideo. El escribano de los compradores observa la titulación. Comunica que los cónyuges MPG y EAM se encontraban, al momento de adquirir dicho inmueble, separados judicialmente de bienes, según la información solicitada al Registro de Actos Personales, sección Regímenes Matrimoniales, hecho que el heredero desconocía totalmente. Además, solicita que, para poder proceder a la venta el día de hoy, se rectifiquen dichos certificados de resultancias de autos, en el entendido de que en la sucesión de MPG, la relación de bienes debió decir que eran bienes propios —en ella no se hizo mención a porcentajes— y no gananciales, por así corresponder; y en la declaratoria de herederos no se debieron mencionar los derechos de la cónyuges supérstite por su mitad de gananciales, en virtud de no existir estos. También, solicitar al juez la anulación de la relación de bienes de la causante EAM sobre los inmuebles referidos.

La cónyuge EAM, al momento de fallecer, no poseía ningún bien propio, por lo que solo se incluyeron en su sucesión los bienes de supuesta naturaleza ganancial.

La consultante entiende que la titulación no es observable por los errores u omisiones cometidos en el trámite sucesorio referido, que derivaron en un error en los certificados de resultancias de autos expedidos. Habiendo establecido las partes que para resolver este caso se estará a la decisión inapelable de la comisión que corresponda de la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU), se lo somete a su consideración.

III. CONSULTA

Se consulta a la comisión que corresponda de la AEU si la titulación es observable por no mencionarse en una escritura de promesa de compraventa y posterior compraventa en la que adquiere uno solo de los cónyuges —tampoco en las sucesiones de ambos—, supuestos titulares de bienes gananciales, que al momento de la adquisición de los inmuebles —y a su fallecimiento— se encontraban judicialmente separados de bienes. Solo había bienes propios del titular que adquirió en su momento, casado y separado de bienes, pero no se hace mención a la separación. Debieron incluirse, al tramitar la sucesión del primer causante (quien adquirió), bienes de naturaleza propia y no bienes gananciales. El error derivó en una incorrecta inclusión de la cónyuge supérstite por su mitad de gananciales en la declaratoria de herederos y, posteriormente, al tramitar la sucesión de esta, incluyendo bienes que no le correspondían. ¿Debe procederse a la rectificación de las sucesiones de ambos cónyuges fallecidos y de los asientos registrales de las escrituras antecedentes para que hoy se proceda a la venta de dichos inmuebles por el hijo legítimo de ambos, único y universal heredero de los causantes?

IV. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1039 de nuestro Código Civil, por el hecho solo de abrirse la sucesión, la propiedad y la posesión de la herencia pasa de pleno derecho a los herederos del difunto; no es necesario ningún acto de investidura.

En múltiples informes,²³³ la Comisión de Derecho Civil de la AEU ha concluido que el derecho de propiedad de origen sucesorio no se adquiere ni se pierde por la errada declaratoria de herederos ni por la consiguiente inscripción registral; no resulta observable la titulación de un inmueble

233 A modo de ejemplo: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Enrique AREZO PÍRIZ). «Sucesiones. Sucesión intestada. Representación hereditaria. Error. Declaratoria de herederos. Distribución de la herencia. Heredero aparente». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 7-12 (jul.-dic. 2011), pp. 536-547.

por un error padecido en la relación de bienes del respectivo trámite sucesorio. La inclusión de un bien que no corresponde o la determinación de porcentajes erróneos en la relación de bienes presentada al momento de tramitar la sucesión no hace devenir a sus sucesores en propietarios de esos bienes ni en esas proporciones cuando no lo era el causante; dicho error no invalida la titulación.

La comisión se ha referido en varias oportunidades a que la relación de bienes en una sucesión tiene una utilidad o relevancia meramente instrumental: reflejar documentalmente el tránsito del inmueble.²³⁴ Por su lado, el profesor TARIGO sostiene que la declaratoria de herederos tiene un valor «presuncional»; la inscripción del certificado de resultancias de autos en el Registro que corresponda no puede tener más eficacia que la misma providencia judicial de la cual emana.²³⁵

El trámite sucesorio y el certificado de resultancias producto de él no es título, ya que los herederos adquieren el patrimonio del causante por el modo sucesión y con absoluta independencia del certificado.

Por lo expuesto, la consultante opina que, en el caso planteado, dado que ambos cónyuges se encuentran hoy fallecidos y se han tramitado sus sucesiones, y siendo único y universal heredero el único hijo de ambos, no es necesario realizar la rectificación de las sucesiones de MPG por el error padecido al incluir los bienes como gananciales cuando en realidad eran propios —fueron adquiridos por el causante cuando ya estaba separado judicialmente de bienes— con una nueva declaratoria de herederos en la que no se incluya a la cónyuge supérstite por su mitad de gananciales; tampoco es necesario solicitar la rectificación y anulación de la relación de bienes de la causante EAM por el error padecido de incluir bienes que no eran de su propiedad. Por ello, tampoco se considera necesario rectificar los asientos registrales de las escrituras antecedentes aclarando que MPG adquirió casado y separado de bienes con EAM. Realizar todas estas rectificaciones solicitadas es innecesario para adquirir la herencia y disponer en forma válida y eficaz de los bienes hereditarios. Considero, pues, que el título no es observable, y que hoy MJPM se encuentra legitimado para enajenar. La propiedad de los bienes, por un camino u otro, se encuentra en la misma persona: el heredero, único legitimado para vender.

No se ve afectado tampoco, en este caso, el tracto sucesivo registral, ya que de la información registral también surge que quien debe vender hoy es el heredero MJPM.

Por todo ello, la titulación sometida a esta consulta resulta inobservable; por ende, no corresponde ningún tipo de rectificación al respecto.

234 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Gustavo ECHAVARRÍA TRABADELO). «Copias. Escritura sin matriz. Tacha de falsedad. Documento público. Documento notarial. Compraventa». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 100, n.º 1-12 (ene.-dic. 2014), pp. 390-396.

235 TARIGO, Enrique. *El proceso sucesorio*. Montevideo: Centro de Estudiantes de Derecho, 1967, p. 13.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La informante concuerda con la consultante en cuanto a que la titulación no es observable. Quien hoy va a enajenar es el único y universal heredero de ambos causantes y es también quien se encuentra legitimado para vender. Tampoco se afecta el tracto sucesivo, pues ambas sucesiones fueron inscriptas. Analizada la documentación presentada por la consultante, en todos los actos de disposición en los que compareció el señor MPG, siempre declaró ser casado en únicas nupcias con EAM; de ahí el error que se fue sucediendo en las enajenaciones y, posteriormente, en las sucesiones.

Tal como lo ha expresado la consultante, y si bien no hay un informe de la Comisión de Derecho Civil de la AEU en iguales circunstancias, en múltiples informes de esta comisión se ha concluido que «el derecho de propiedad de origen sucesorio no se adquiere ni se pierde por la errada declaratoria de herederos ni por la subsiguiente inscripción registral; no resulta observable la titulación de un inmueble por error padecido en la relación de bienes del trámite sucesorio». ²³⁶ La propiedad y posesión de la herencia pasa de pleno derecho a los herederos del difunto por el solo hecho de abrirse la sucesión (C. Civil, art. 1039); no es necesario ningún acto de investidura.

En este caso en particular, lo que hubo fue un error en la consideración de cuál era el régimen legal de bienes aplicable. Los cónyuges MPG y EAM realizaron una separación judicial de bienes en 1973 —mismo año en el que contrajeron matrimonio—, pero no fue hasta pasados dieciséis años que se produjo el primer negocio en el que se prometió adquirir un inmueble. En dicha circunstancia, y en todas las adquisiciones de bienes inmuebles que se dieron a posteriori, el señor MPG compareció declarando que era casado con EAM, pero no se hizo valer aquella separación de bienes. Cuando se tramitaron ambas sucesiones, y en desconocimiento de dicha separación de bienes, se continuó con el error de que estaban casados en régimen legal de bienes. Hoy, el señor MJPM, por ser el único y universal heredero de ambos causantes, es el legitimado para vender. No es necesario, para la informante, rectificar los certificados de resultancia de autos de ambos causantes por haberse omitido la circunstancia de que estaban separados de bienes; tampoco rectificar los asientos registrales, ya que, por una vía o por otra, quien hoy va a enajenar es el único legitimado para ello.

236 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Gustavo ECHAVARRÍA TRABADELO). «Error. Declaratoria de herederos. Certificado de resultancias de autos». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic. 2019), pp. 484-486.

CONCLUSIÓN

Se concluye que la documentación no es observable. No es necesario, en el caso particular, realizar las rectificaciones de los certificados de resultancia de autos ni de los asientos registrales, por ser hoy el único heredero quien se encuentra legitimado para enajenar el bien padrón ...4/601, así como los demás bienes que integran el haber sucesorio.

Esc. Verónica Ubillos
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Américo Bianchi, Karen Bonner, M.^a del Carmen Cabrera, Mariana Capel, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Lourdes González, Carlos Groisman, María Illarramendi, José Pedro Illia, Ana Irabedra, Inés Lueiro, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Laura Parnás, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez 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 17.10.2022, expediente 2661/2022.*