

## CONCLUSIÓN

No es necesaria la comparecencia de las cónyuges OOM y CA al otorgamiento de la partición.

Esc. María Beatriz Vázquez  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Analía Cánepa, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Roque Molla, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. María Beatriz Vázquez.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 2.5.2017, expediente 1317/2016.*

DERECHO DE HABITACIÓN Y USO. CÓNYUGE SUPÉRSTITE.  
NUDA PROPIEDAD. RENUNCIA A DERECHOS

### *Resumen*

*El derecho real menor de habitación supone necesariamente la coexistencia de dos derechos: el del nudo propietario y el del habitador. En virtud de la renuncia del derecho real de habitación, la nuda propiedad readquiere su plenitud de manera automática.*

Informe: Civil

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

1. **1960.** AC, casado en únicas nupcias con AS, adquirió por título compraventa y modo tradición de RJ y HMFJ el inmueble padrón ...1.
2. **1978.** AC falleció intestado en igual estado civil, el 25.9.1978.  
En la relación de bienes se incluye el padrón ...1.

Se declaró únicas y universales herederas a sus hijas legítimas, YNCS, LCS, MCS, BCS y FCS, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, AS, por su mitad de gananciales.

3. **2005.** AS, viuda de sus únicas nupcias con AC, enajenó por título compraventa y modo tradición la nuda propiedad que le correspondía sobre el inmueble a YNCS, casada con PH; LCS, casada con OL; MCS, casada con JAR, y FCS, casada con CAU, reservándose el derecho de habitación vitalicio.

4. **2006.** BCS enajenó por título compraventa y modo tradición a YNCS, casada con PH, 1/10 ava parte indivisa del bien.

5. **25.8.2012.** YNCS y PH, LCS, OL, MCS y JAR, FCS y CAU enajenaron por título compraventa y modo tradición a GST, casado con ALC, la nuda propiedad del inmueble.

6. **2012.** Por escritura de hipoteca y otra autorizada el 30.11.2012, AS renunció al derecho de habitación que le correspondía.

## CONSULTA

Se observa la titulación, en el sentido de que lo que se enajenó en la compraventa del 25.8.2012 es únicamente la totalidad de la nuda propiedad, y con la renuncia del derecho de habitación, en la segunda escritura de 2012 (cancelación de hipoteca y otra), AS solo consolidó el 50 % de la propiedad plena, dejando *colgado* un 50 % del usufructo, por lo que se recomienda otorgar una compraventa de usufructo por ese 50 % a favor del actual propietario, GST. Se consulta si dicha observación es correcta.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El consultante sostiene que el derecho de habitación vitalicio alcanza a todo el bien, el que queda gravado, y que solo se puede enajenar la nuda propiedad del inmueble. Cita el artículo 472 del Código Civil e interpreta que de los términos de la cláusula de objeto de la referida escritura se desprende que lo que se enajenó es la nuda propiedad y posesión de todo el inmueble. Finalmente expresa que el derecho de propiedad no se encuentra dividido en partes o sectores, sino que abarca todos sus atributos; por consiguiente, al concepto de nuda propiedad se le aplicará el derecho del propietario, tanto si su dominio fue disminuido de alguna manera por soportar un derecho de usufructo como si fue disminuido por un derecho de uso y habitación.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

El tema en consulta refiere a la constitución del derecho de habitación realizado por la titular de un 50 % indiviso sobre un bien inmueble en estado de indivisión. En el caso concreto, la cónyuge supérstite AS enajenó, por

título compraventa y modo tradición, la cuota parte que le correspondía sobre el bien inmueble objeto de esta consulta, y en dicha escritura se reservó el derecho de habitación durante toda su vida.

1. El derecho real, de conformidad con el artículo 472 del Código Civil, es aquel que tenemos en una cosa o contra una cosa, sin relación con determinada persona.

2. Como derecho real posee determinados caracteres:

- *inherencia*, derecho de persecución contra cualquiera que esté en posesión de su derecho;
- *absolutez*, es decir, su oponibilidad *erga omnes* y en primer lugar contra el propietario);
- *inmediatez*, esto es, que su ejercicio no requiere la colaboración de otro sujeto), y
- *preferencia*, que surge claramente de los términos del artículo 2372 del Código Civil.

3. El derecho real de habitación supone necesariamente la coexistencia de dos derechos, el del nudo propietario y el del habitador. Por esa razón la doctrina lo considera *derecho sobre cosa ajena*.

4. Para la tesis del codificador se trata de desmembramiento dominial y tiene su base en la idea de que, cuando se constituye por ejemplo un usufructo, el propietario se desprende de su *jus utendi* y su *jus fruendi* a favor del usufructuario, reservándose el *jus abutendi* bajo la forma de la nuda propiedad. Ello implicaría, de ser así, la traslación de parte de los contenidos de la propiedad a favor del usufructuario. Sin embargo, según el profesor Arturo YGLESIAS,<sup>10</sup> esta doctrina del desmembramiento no sirve para explicar la forma en que los derechos reales menores se constituyen, se extinguen y se ejercen, conforme a las normas que nuestra propia ley consagra.

5. La tesis moderna sostiene que con la constitución de un derecho real menor de goce no se produce un desmembramiento de la propiedad sino una limitación de esta. La propiedad está temporalmente limitada en sus facultades por la coexistencia del derecho real menor. Cuando la propiedad se encuentra en este estado se la suele denominar *nuda propiedad*.

6. El derecho real de habitación produce un desmembramiento del dominio, para la primera tesis, o una limitación de la propiedad, para la segunda; pero en cualquiera de las dos posiciones, una vez extinguido dicho derecho real menor, la propiedad readquiere automáticamente su plenitud. No se requiere un nuevo acto de transmisión.

7. En el caso en consulta, AS enajena la mitad indivisa del bien, por título compraventa y modo tradición, y en forma reversiva constituye el derecho real de habitación.

10 YGLESIAS, Arturo, *Derechos reales limitados, usufructo: común y legal, uso y habitación*, Montevideo: FCU, 1988, pp. 9 ss.

8. Podría plantearse la duda sobre los efectos que produce que un coindivisario enajene su cuota en el bien y se reserve el derecho real de habitación sin el consentimiento de alguno de los demás copropietarios, ya que el ejercicio de este último derecho sobre la vivienda colide con el derecho a usar del coindivisario omitido.

9. Al respecto, consideramos que, si bien dicho pacto es posible, debe reconocerse la inoponibilidad del derecho real menor de habitación al coindivisario que no lo consintió, por lo cual la suerte de dicho derecho dependerá del resultado de la partición o de la obtención con posterioridad del consentimiento del coindivisario omitido.

10. En el caso concreto, el único coindivisario omitido fue BCS, quien luego enajenó por título compraventa y modo tradición su cuota a YNCS.

De este modo, BCS dejó de ser copropietario y su consentimiento ya no es relevante con relación al derecho real de habitación pactado.

Su lugar fue ocupado por YNCS, quien había sido una de las compradoras de la cuota de AS cuando esta se reservó el derecho real de habitación; por lo tanto, ella sí había aceptado la constitución de ese derecho y a ella sí ese derecho le es oponible.

Como consecuencia, el derecho real de habitación que estaba condicionado al consentimiento de BCS pasó a ser definitivo.

11. De la escritura de compraventa y tradición de la nuda propiedad de 25.8.2012, por parte de las titulares de entonces (las hermanas YNCS, LCS, MCS y FCS, sus respectivos cónyuges en las cuotas gananciales y OL) a GST, no surge que los enajenantes se hayan reservado el usufructo del bien.

12. Al no haber mención expresa, del contexto se desprende sin dificultades que la mención a la nuda propiedad se realizó en razón de que dicho bien estaba gravado con el derecho real menor de habitación constituido en forma reversiva en la escritura de 21.7.2005.

13. Posteriormente, con fecha 30.11.2012, AS renunció al derecho real de habitación que tenía sobre el inmueble mencionado, con lo que dicho derecho se extinguió (artículos 537, numeral 5, y 542).

14. A partir de entonces la propiedad readquirió automáticamente su plenitud y pasó de nuda propiedad a propiedad plena. En conclusión, entendemos que la documentación no es observable y que no es necesario realizar la compraventa de usufructo a que se alude.

15. La interpretación contextual de la voluntad negocial conduce indefectiblemente a la conclusión de que la enajenación de la nuda propiedad en 2012 se realizó en función del derecho real de habitación que se había constituido con anterioridad, y, al haberse renunciado a este, la nuda propiedad readquirió su plenitud de manera automática.

Esc. José Pedro Illia  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Ana Paula Bianchiano, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Alicia Cancela, Analía Cánepa, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Fátima Izaguirre, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Javier Parga, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. José Pedro Illia.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 9.5.2017, expediente 1313/2016.*

## SOCIEDAD ANÓNIMA. ACCIONES AL PORTADOR. ACCIONES NOMINATIVAS. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA

### *Resumen*

*Las sociedades anónimas que hayan transformado sus acciones al portador en nominativas antes del 31 de mayo del 2013, publicada dicha modificación de estatuto con posterioridad a dicha fecha pero con anterioridad al 29.1.2015, no se encuentran disueltas de pleno derecho conforme a la ley 19.288. No obstante, serán pasibles de multas por no haber cumplido con los requisitos legales dentro de los plazos establecidos por la ley 18.930 y su decreto reglamentario 247/012.*

Informe: Comercial

### Consulta

#### **HECHOS**

1. Por Asamblea General Extraordinaria de accionistas de fecha 28.1.2013 se resolvió, por accionistas que representaban el 100 % del capital social integrado, ampararse en lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 18.930, transformando sus acciones en nominativas no endosables.

2. El primer testimonio de la protocolización de dicha modificación se inscribió en el Registro el 19.2.2013.