

REMATE. USUFRUCTO. HIPOTECA

Resumen

Remate de derecho de usufructo.

Informe: Procesal

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

En el expediente de acción ejecutiva y a solicitud de actor, se trabó embargo específico sobre el derecho de usufructo que al deudor le corresponde sobre el inmueble padrón urbano número ...4. Fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 25.9.2014.

El bien inmueble padrón número ...4 (propiedad plena) fue gravado con hipoteca constituida a favor de otro acreedor ajeno a este proceso, la cual fue debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble departamental el 5.11.2013.

La hipoteca fue constituida por el nudo propietario y los usufructuarios (deudor y su cónyuge).

Se procedió a notificar todas las actuaciones de la acción ejecutiva a la acreedora hipotecaria.

CONSULTA

En virtud de lo hasta ahora actuado en sede judicial, el magistrado solicita la opinión de la Asociación de Escribanos del Uruguay sobre la pertinencia de la subasta del derecho de usufructo que al deudor le corresponde sobre el inmueble padrón número ...4, cuya propiedad plena está gravada con hipoteca a favor de otro acreedor.

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

A efectos de evaluar puntualmente la consulta cabe señalar:

1. Al enajenarse en su momento la nuda propiedad, y reservarse los entonces vendedores el usufructo de por vida, operó lo que la doctrina denomina *desmembramiento del dominio o limitación de la propiedad plena*.
2. Posteriormente, con consentimiento del nudo propietario y los usufructuarios, se constituyó derecho real de hipoteca sobre el bien de referencia.
3. Luego sobrevino la acción ejecutiva promovida ante la sede consultante por otro acreedor, con pretensiones de cobro respecto del derecho de usufructo del que es titular el deudor.

4. Dicho derecho ha sido objeto de embargo específico, debidamente inscripto y con noticia al acreedor hipotecario de todas las actuaciones.
5. El derecho de usufructo está en el comercio de los hombres, como lo establece el art. 511 del CC, por lo que puede el usufructuario arrendar a otro e incluso enajenar su derecho de usufructuario.
6. En nuestro derecho, conforme al art. 2372, los bienes todos del deudor con única exclusión de los no embargables (art. 2363) son la garantía común de sus acreedores.
7. El Código Civil, en el art. 537, cuando regula las formas de extinción del derecho de usufructo, en mención a la renuncia (num. 5), establece que los acreedores del usufructuario pueden hacer que esta se anule si es hecha con fraude y en perjuicio suyo (acción pauliana, 1296).
8. El Sr. juez no tendría impedimento legal alguno para continuar con el curso del proceso, ordenando la subasta del derecho de usufructo que se encuentra en el patrimonio del deudor, derecho que tenía el deudor al momento de haberse trabado el embargo y que en rigor el mejor postor de ese remate va a adquirir. Es ese mismo el objeto de la escritura que el Sr. juez, en ejercicio de la potestad-deber que la ley dispone, deberá otorgar oportunamente.
9. Con relación a la hipoteca constituida antes del embargo, que hoy provocaría la subasta del derecho de usufructo que al deudor le corresponde, en el entendido de que este acreedor hipotecario debe ser notificado de todo el procedimiento conforme al art. 2340, inc. 2, y que tiene derecho prioritario para el cobro de su crédito, la sede judicial debería proceder conforme al CGP, arts. 388 y 389, en cuanto a la liquidación del crédito y el levantamiento de las inscripciones existentes.
10. Sería conveniente que la oficina actuaria observara la necesidad de notificar el auto de remate al nudo propietario, en concordancia con el art. 384.3 del CGP, por cuanto puede considerarse que el nudo propietario merece igual tratamiento que el condómino o la sociedad conyugal.

CONCLUSIONES

En mérito a los argumentos expuestos, se entiende que es pertinente efectivizar la subasta del derecho de usufructo que se encuentra en el patrimonio del deudor. El derecho de usufructo no debe ser excluido por razón de su eventual naturaleza, ya que ello iría en desmedro del derecho de los acreedores al cobro efectivo de su crédito, que debe finalizar con la ejecución forzada. Sin perjuicio de ello, deberá notificarse al acreedor hipotecario preferente y al nudo propietario.

Esc. Mariela Decaro
Informante

Informe aprobado por los Escs. Mariela Decaro, Claudia Fernández Echeverry, Gabriela Hormaizteguy, María Cristina Lamela, María Virginia Ortellado y Martín Sosa.

Esc. Mariela Decaro
Coordinadora alterna

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 30.8.2016, expediente 1081/2016.*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS.
BIEN GANANCIAL. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.
INEFICACIA. CONSENTIMIENTO

Resumen

Disuelta la sociedad conyugal, un cónyuge cede derechos posesorios de origen ganancial sobre todo el inmueble. La falta de consentimiento del coindivisario acarrea la ineficacia de la cesión.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

En 1990, RQ, siendo casada en primeras nupcias y bajo régimen de gananciales con GB, habría comenzado a prescribir el padrón urbano ...1 (según su declaratoria en la escritura de cesión de derechos posesorios que se referirá).

RQ y su cónyuge habitaban en forma permanente una finca en padrón lindero ...2, el cual fue adquirido tiempo después, el 28.2.1992, a nombre de GB, por escritura pública de compraventa, ante la Esc. AB, debidamente inscripta.

En 2000 se declaró disuelto por divorcio el vínculo matrimonial entre RQ y GB.

Por escritura pública de 25.1.2001, autorizada por el Esc. SP, debidamente inscripta, el excónyuge GB vendió a RQ la mitad indivisa que le correspondía en el inmueble padrón ...2 (domicilio conyugal).

En todo este tiempo RQ estuvo viviendo en dicha finca, y su exesposo, GB, desde su separación real y posterior divorcio, se radicó en el exterior hasta el presente.