

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Analía Cánepa, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropiero, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Mariella Spagnolo, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 20.9.2016, expediente 1083/2016.*

## COMPRAVENTA DE COSA AJENA. FRACCIONAMIENTO. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

### *Resumen*

*Si bien en el caso podría existir técnicamente una irregularidad en la fusión de las parcelas, reparcelamiento y posterior fraccionamiento, los hechos concretos permiten concluir que no se justifica el rechazo de la titulación de una de las fracciones que no deriva del inmueble cuyo título de propiedad es cuestionado.*

Informe: Civil

### Consulta

#### **HECHOS**

28.1.1985. WCS, casado con SAT, compra el inmueble padrón ...1, compuesto, según título, de 129 ha 2424 m.

15.2.1943. JCC, casado con CSF, compra el inmueble padrón ...6, lindero al anterior, de 7 ha 5042 m 91 dm.

9.9.1970. Fallece CSF, casada con JCC, dejando 12 hijos.

7.7.1972. Fallece uno de los hijos, L. Se tramitan ambas sucesiones conjuntamente y se declara únicos y universales herederos de la causante

CSF a sus hijos legítimos, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, JCC, y únicos y universales herederos de L a sus hijos legítimos, M y N, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite.

30.10.1985. JCC, A, B, C, D, E, G, H, I, J, K y M (todos los hijos menos F y uno solo de los dos nietos), venden a WCS, casado con SAT, quien compra, 181/192 avas partes indivisas del inmueble padrón ...6.

23.11.1992. Los mismos herederos referidos en el apartado anterior y N ceden a EBP los derechos hereditarios: A, B, C, D, E, G, H, I, J y K en la sucesión de CSF; M y N en la sucesión de L.

29.6.1994. F (la única de los hermanos que no había vendido en 1985) y N venden a WCS, con igual estado civil, quien compra las 11/192 avas partes indivisas restantes del inmueble padrón ...6.

16.7.1997. Se registra en Catastro un plano de mensura y fraccionamiento del padrón ...1 de 127 ha 4613 m.

Fracciones resultantes: N1, de 107 ha 5537 m (padrón ...3); N2, de 19 ha 9076 m (padrón ...7).

16.7.1997. Se registra en Catastro un plano de mensura y reparcelamiento de los padrones ...6, de 7 ha 5289 m, y ...3, de 107 ha 5537 m.

Fracciones resultantes: A, de 107 ha 5.537 m (padrón ...3); B, de 2 ha 5289 m (padrón ...6 en m/a); C, de 5 ha (padrón ...6 en m/a). Consta en el plano que la fracción B no constituye predio independiente y se deslinda al solo efecto de ser anexada al padrón lindero, ...3.

Como resultado de este reparcelamiento se conforman dos lotes: lote 1 (integrado por las fracciones A y B), de 110 ha 826 m, al que Catastro adjudica el padrón ...2, y lote 2 (antes fracción C), al que Catastro adjudica el padrón ...8.

23.12.2003. Los cónyuges WCS y SAT proceden a la partición de los bienes quedados a la disolución de la sociedad conyugal. Al primero se adjudica, entre otros bienes, el lote 1, padrón ...2.

29.6.2004. Se registra en Catastro un plano de mensura y fraccionamiento del padrón ...2. Fracciones resultantes: A, B, C, D, E, F, G y H. Solo la fracción H de este nuevo fraccionamiento, que tiene 6 ha, procede del padrón ...6, en 2 ha 5.289 m; el resto se integra con área procedente del anterior padrón ...3. La fracción que motiva la consulta es la señalada con la letra E, de 5 ha, padrón actual ...1.

26.9.2008. WCS vende a MPM el padrón ...1.

27.4.2010. MPM vende a DD la fracción E referida, padrón ...1, según escritura que autoriza el escribano consultante.

## OBSERVACIONES AL TÍTULO DE PROPIEDAD

Se observa el título de propiedad del padrón ...1 por la falta de consentimiento del cesionario de derechos hereditarios en la compraventa del 29.6.1994, de 11/192 avas partes indivisas del padrón ...6.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El escribano designado por el eventual adquirente del padrón ...1, fracción E, del plano del Ing. Agrim. AS, referido en la descripción y deslinde, observa la titulación en cuanto se refiere a la falta de consentimiento del cesionario de derechos hereditarios en la enajenación de la fracción H (6 ha) sin advertir que esa área no comprende las fracciones A, B, C, D, E, F y G.

Sería correcta su observación si el bien objeto de la promesa de compraventa fuera la fracción H. Ese cesionario de derechos hereditarios podría ejercer una acción reivindicatoria contra el poseedor de la fracción H (art. 676 y ss. del CC) tan solo en cuanto a la cuota de dominio que le pudiera corresponder en esa fracción, pero jamás contra los propietarios de las demás fracciones del plano citado, por no haber sido titular de cuota alguna de dominio sobre estas.

Otra observación que hace el escribano designado por el promitente comprador se refiere a las *notas* 6 y 7 del plano del agrimensor C, inscripto en Catastro el 16.7.1997, en cuanto a que la fracción B no constituye predio independiente, por lo que no podrá ser enajenada y se deslinda al solo efecto de ser anexada al padrón lindero ...3. Esta situación se cumplió, pero no afecta al último fraccionamiento, en el que queda claro que la fracción E no tiene ninguna relación el proceso dominial de la fracción B, anexada y reconvertida en el último fraccionamiento en parte de la fracción H, en la cual recae en última instancia la observación de la falta de consentimiento del cesionario que motiva la presente consulta.

No advierte que esas notas nada tienen que ver con el bien objeto de esta consulta. Con relación a esta observación, queremos expresar que la sucesión es uno de los modos de adquirir el dominio, que la partición de los bienes quedados a la disolución de la sociedad conyugal se rige por las normas de la partición sucesoria, que es una adjudicación en pago de ganancias y que se hizo la tradición de los bienes al cónyuge adjudicatario.

Por los motivos expresados, entendemos que el título del actual padrón ...1 (fracción E) no es observable.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

Dividiremos este informe en dos capítulos: uno referido a la bondad del título del inmueble padrón ...6 y otro a los antecedentes gráficos y configuración del actual padrón ...1.

#### 1. EL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL PADRÓN ...6

En un principio podríamos afirmar que, cuando N vendió el 29.6.1994, vendió cuotas avas partes indivisas que ya no tenía —venta de cosa ajena,

que es válida y eficaz como negocio obligacional, pero en la que la tradición otorgada es ineficaz para transmitir el dominio a WCS por falta de poder de disposición—.

En el caso existió justo título (el que legalmente basta para transferir el dominio) y se configuró una venta de cosa ajena en cuotas partes indivisas (art. 1669 del CC).

En cuanto a la buena fe, esta consiste en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

Conforme a las enseñanzas del Esc. Saúl CESTAU,<sup>107</sup> cuando uno analiza los elementos psicológicos que configuran la buena fe de acuerdo con el art. 1207, surge que pueden distinguirse claramente dos elementos: una ignorancia y una creencia. Una ignorancia de la verdad —por la que se supone dueño y con facultad de enajenar al que trasmite la cosa— y una creencia que surge de esta ignorancia, de este error, en el adquirente.

De acuerdo con nuestro Código Civil, se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título existen vicios (art. 693, en sede de «reivindicación», que mira la buena fe del lado negativo, como ignorancia) y cree que la persona de quien recibió la cosa era dueña y podía transmitir su dominio (art. 1207, en sede de «prescripción», que mira la buena fe del lado positivo, como creencia).

Cuando WCS compró 11/192 avas partes del padrón ...6, estaba en conocimiento de que N ya no era propietaria de lo que vendía, puesto que había cedido los derechos hereditarios a EBP, ya que, suponemos, esta cesión de derechos hereditarios debió inscribirse en el registro respectivo. Por ello no hay buena fe, conforme al inc. 1 del art. 1207 del CC, ya que la ignorancia de la ley o el error de derecho, en este caso, no es excusable.

La prescripción extraordinaria a que alude el art. 1211 del CC operaría recién el 29.6.2024, sin necesidad de instancia judicial alguna, puesto que de los documentos surgiría en esa fecha la prueba de la posesión en forma exclusiva de las referidas cuotas avas partes indivisas por parte del propietario de las restantes cuotas avas partes indivisas. Tal como expresa el Esc. Roque MOLLA,<sup>108</sup> la sentencia declarativa de prescripción es necesaria como título justificativo del derecho solamente en ausencia de prueba instrumental idónea.

Y como aún no ha transcurrido el plazo necesario para prescribir sin justo título ni buena fe, correspondería que la compraventa fuera ratificada por EBP (art. 1681 del CC).

Esta observación incidiría solo en cuanto a que, para que se pueda fusionar dos parcelas, estas deben ser del mismo (uno o más) propietario/s (art. 10 del decreto 318/995 de la Dirección General del Catastro Nacional).

107 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 71, n.º 1-6 (ene.-jun.), 1985, p. 42.

108 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.), 1992, p. 397 y ss.

Pero nunca EBP tendría derecho a reclamo alguno contra el propietario del padrón ...1, que no deriva del padrón ...6.

El caso también puede analizarse desde otra perspectiva. Al examinar con detenimiento la cesión de derechos hereditarios relacionada y los hechos posteriores, es posible interpretar que N pretendió excluir la cuota parte del inmueble padrón ...6, a pesar de no haberlo dejado constatado de manera expresa en la escritura.

Establece la cláusula 2.<sup>a</sup>:

El precio total [se cedían derechos en varias sucesiones] asciende a la suma de ..., el que se distribuye de la siguiente forma: a) Sucesión de CSF asciende a USD 3.125; b) Sucesión de L, asciende a USD 312.

O sea, el precio pactado por los derechos hereditarios de L es exactamente igual al precio por el que cada heredero cedió los derechos hereditarios en la sucesión de CSF (cedieron 10 de los hijos). Y teniendo en cuenta que esos 10 hijos ya habían vendido sus cuotas en el inmueble, por lo que cuando cedieron los derechos hereditarios evidentemente ya no lo tenían en su patrimonio, no podemos pensar que el cesionario entendía comprar por el mismo precio, solo a N, algo más de lo que los otros herederos le estaban transmitiendo.

A su vez, esa exclusión explica la razón por la cual con posterioridad N vendió las cuotas partes indivisas del padrón ...6 que creía conservar.

A ello se suman otros hechos posteriores. La fusión y reparcelamiento es de 1997; han pasado casi 20 años y no surge de la documentación aportada que se haya intentado acción alguna. Si el cesionario hubiera entendido comprar cuotas del padrón ...6, a esta altura ya tendría que estar en conocimiento de la fusión realizada, ya que si hubiera querido pagar su parte en el impuesto de contribución inmobiliaria, por el padrón anterior no habría podido hacerlo. Y lo mismo con relación a la declaración de la explotación del inmueble ante el Banco de Previsión Social.

De ello se desprende que la voluntad real de las partes en la cesión de derechos hereditarios pudo haber sido excluir la cuota parte correspondiente al padrón ...6.

## **2. ANTECEDENTES GRÁFICOS Y CONFIGURACIÓN DEL ACTUAL PADRÓN ...1**

El procedimiento para la división y fraccionamiento de los bienes inmuebles está impuesto por las leyes que regulan la materia, y el documento que permite admitir válidamente la existencia de una fracción separada e individualizada como *unidad jurídica* emergente de la división de un padrón en mayor área es el plano de fraccionamiento, que según la ubicación de los inmuebles a dividir debe cumplir ciertos requisitos: en algunos casos, ser aprobado por la Intendencia respectiva, y el plano debe inscribirse en Catastro.

El art. 10 del decreto 318/995 clasifica los planos de mensura:

*Fraccionamiento.* Se aplica a la subdivisión del total de una parcela, generando nuevas parcelas por deslinde y mensura, con el objeto de aumentar el número de unidades inmuebles catastrales. Deberá especificarse la disposición legal bajo cuyas estipulaciones se realiza el fraccionamiento. [...]

*Reparcelamiento.* Corresponde a la modificación de los límites entre dos o más parcelas contiguas, del mismo o distintos propietarios, identificadas conjunta o separadamente, sin aumentar el número total de unidades inmuebles catastrales.

Se graficarán las situaciones «original» y «resultante» respecto de la conformación de las parcelas.

Se indicará, la disposición legal bajo cuyas estipulaciones se proyecta el reparcelamiento.

*Fusión.* Se aplica a la mutación catastral por la que se crea una parcela como resultado de la supresión de uno o varios límites comunes entre parcelas del mismo propietario.

[...]

Artículo 13. Firma del propietario. El o los propietarios o el o los poseedores (en su caso), o apoderados de los mismos, deberán firmar el plano de mensura, con lo que autorizan su registro. En caso de varios propietarios, no están todos obligados a firmar, pero aquellos que lo hagan serán responsables ante sus condóminos.

En el caso planteado, WCS primero fraccionó el padrón de su propiedad, el ...1, del que se derivaron los padrones ...3 y ...7.

Luego fusionó el padrón ...3 y el ...6, y efectuó un reparcelamiento (modificó los límites sin aumentar el número de parcelas).

Finalmente, una vez anexadas las fracciones A y B de dicho plano, y teniendo la fracción C independencia jurídica, se conformó el lote 1, al que se adjudicó el padrón ...2, que luego fraccionó conforme al plano registrado el 29.6.2004.

Entendemos que el deslinde de la fracción B se realizó tan solo a los efectos de darle independencia jurídica a la fracción C, hoy padrón ...8, que quedó con un área de 5 ha.

Pero el fraccionamiento del anterior padrón ...3 habría sido posible aun cuando no se hubiera conformado el lote 1 del plano registrado el 16.7.1997 (integrado por las fracciones A y B), aunque no de la manera en que se realizó, por cuanto la fracción H habría quedado con menos de 5 ha, lo que en esa época requería la aprobación del gobierno departamental, ya que el fraccionamiento es anterior a la vigencia de la ley 19044, que en su art. 1 sustituyó el art. 16 de la ley 10723.

El padrón ...3, de 107 ha 5537 m, sin la anexión de las 2 ha 5289 m provenientes del padrón ...6, tenía aptitud para ser fraccionado en partes diversas. Daba frente a un camino vecinal y, tal como surge del plano de fraccionamiento, con relación a las fracciones que no daban frente al camino se impuso una servidumbre de paso. Nada significó en cuanto al fraccionamiento la anexión de la fracción B, padrón anterior ...6.

Cuando se registra el plano de mensura y reparcelamiento de los padrones ...3 y ...6, se parte de la base de que WCS era el único propietario

de los dos. Con base en lo expuesto, el padrón ...6 era también propiedad de EBP.

A la fecha de inscripción de los planos referidos, la firma de estos por todos sus propietarios no era un requisito imprescindible para la registración, aunque sí debía figurar el nombre de todos. O sea, si los propietarios hubieran sido 10, bastaba con la firma de 1.

Entonces, ¿cómo podemos afirmar sin lugar a dudas que el cesionario no fue tenido en cuenta en la fusión?

En esa época, conjuntamente con las copias de los planos, se debían presentar los títulos de propiedad, oportunidad en la cual se verificaba la correspondencia con los titulares de dominio que constaban en el plano (inc. 8 de la resolución 5/96 de la Dirección General de Catastro), pero no intervenía un escribano a los efectos de acreditar la situación jurídica de los inmuebles.

Justamente, para dotar de mayor seguridad jurídica a las mutaciones catastrales, y considerando la conveniencia de contar con documentos públicos idóneos, la Dirección Nacional de Catastro dictó el 11.3.2015 la resolución 9/2015, por la que estableció que a partir de su vigencia, 1.4.2015, no inscribiría planos de mensura que implicaran simultáneamente una mutación catastral sin la autorización expresa del o los propietarios, lo que quedaría consignado con la firma en el citado plano (art. 1), y que la calidad de propietario debía ser acreditada mediante certificado notarial (art. 2), el que debería cumplir con los extremos requeridos en el instructivo que obra en anexo 1, el que, entre otras cosas exige que se dejará constancia de la inexistencia de gravámenes y deberá hacerse referencia a la información registral respectiva.

En el caso, EBP está facultado para reclamar a WCS, quien deberá responder frente a él (art. 13 del decreto), acción que podrá entablar también, en caso de que este haya enajenado, contra los actuales propietarios del padrón ...8 (antes ...6 en m/a) y de la fracción H, que es la única que deriva del ...6.

En el caso de que prosperara una acción de inoponibilidad del fraccionamiento con pretensiones de volver al estado anterior, igualmente EBP no podría pretender que su cuota hereditaria se concretara en un bien con independencia jurídica (es propietario de una cuota a parte indivisa equivalente a 0,1563 hectáreas), por lo cual su derecho, en términos prácticos, está destinado a concretarse en una compensación económica.

Además de ello, aunque el copropietario omitido pretendiera volver el padrón ...6 a su estado anterior, jamás tendrá derecho sobre la superficie señalada como fracción E, porque esta no proviene del padrón ...6 mencionado.

En virtud de lo expuesto, consideramos que, a pesar de que existe una irregularidad en el fraccionamiento, los hechos concretos conducen a entender que no se justifica el rechazo del título con relación a la fracción E, padrón actual ...1.

## CONCLUSIONES

1. La compraventa otorgada el 29.6.1994 de cuotas avas partes indivisas del padrón ...6, en principio, fue parcialmente de cosa ajena, y para transferir el dominio debe ser ratificada por EBP.
2. Decimos *en principio* porque, desde otro punto de vista, es posible interpretar que la voluntad real de las partes en la cesión de derechos hereditarios fue excluir las cuotas avas partes indivisas que pertenecían a la cedente en el padrón ...6.
3. La anexión de la fracción B, que derivaba del título cuestionado, al padrón ...3 no era imprescindible a los efectos del posterior fraccionamiento. Solo que este no podría haberse realizado en la forma expuesta. En todo caso, no podría haberse generado la fracción H, y su área debería estar distribuida entre las restantes. Pero eso no cambia en nada la situación de la fracción E, que de todas maneras podría estar en la ubicación geográfica en que está y con igual configuración y deslinde.
4. Ante la eventualidad de que prosperara un reclamo del cesionario, este culminaría en una compensación económica, la que sería de cargo de quien realizó el fraccionamiento, sin perjuicio de que sus causahabientes puedan tener que responder y en su caso repetir contra él.
5. El cesionario no puede reivindicar parte del inmueble padrón ...1, que deriva del padrón ...2, antes ...3 y aun antes ...4 en mayor área.
6. La observación referida a la cesión de derechos hereditarios afecta solo al inmueble padrón ...6 y a los que de él se derivaron, sin incidir en las fracciones A a G.
7. No se justifica el rechazo del título del padrón ...1.

Esc. María Beatriz Vázquez  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Sandra Bochar, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Francisco Mastropierro, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María Ritacco, Diego Séré, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 20.9.2016, expediente 1165/2016.*