

## MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. ACCESIÓN. BIEN GANANCIAL. BIEN PROPIO

### Resumen

Adhesión; mensura; planos catastrales; bien propio; bien ganancial; sociedad conyugal; sucesión.

Informe: Civil

## Consulta

### I. RELACIÓN DE HECHOS

**A.** Según escritura de 28.7.1965 autorizada por el Esc. PWC y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de San José, CBGB, *soltero*, compro a los esposos en únicas nupcias ARLMR y OERR la propiedad y posesión de una fracción de terreno con lo edificado, construcciones y demás mejoras que le acceden, padrón n.º 1111, urbano, del departamento de San José —antes, en mayor área n.º 2222—, señalado con el número dos en el plano del Agr. MRB de diciembre de 1948, inscripto en la oficina de Catastro de San José el 12.2.1949. El terreno se compone de un área de *235 metros con 40 decímetros cuadrados* y se deslinda así: 10 metros al este-noreste, de frente a calle ..., entre las de ... y ..., distando el punto medio 59 metros con 30 centímetros de esta; 10 metros al oeste-suroeste, con raíz de ...; 23 metros con 50 centímetros al norte-noroeste, con bien de ..., y 23 metros con 58 centímetros al sur-sureste con la fracción «1» del mismo plano.

**B.** CBGB y HELM contrajeron matrimonio en San José el 30.12.1965.

**C.** Según escritura de 20.11.1970 autorizada por el Esc. RRB y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de San José, CBGB, *casado* en únicas nupcias con HELM, compró a los cónyuges en únicas nupcias LABU y EDAM la propiedad y posesión de una fracción de terreno y sus mejoras, empadronada en mayor área con el número 3333, señalada con la letra «B» en el plano del Agr. DRBS del 7.2.1969, aprobado por el Municipio el 6.5.1969 e inscripto en la Dirección General de Catastro el 16.6.1969. La fracción tiene un área de *75 metros con 30 decímetros cuadrados* y se deslinda así: al norte, en 6 metros con ...; al este, en 12 metros con 55 centímetros con el comprador y con ...; al sur, en 6 metros con ..., y al oeste, en 12 metros con 55 centímetros con los vendedores. La referida fracción «B» se deslinda y compra para ser incorporada al predio lindero, padrón n.º 1111.

**D.** Actualmente, de la cédula catastral informada del padrón n.º 1111 de fecha 18.3.2022 surge que: a) el área del predio es de 310 metros cuadrados, y el área edificada, de 124 metros cuadrados; y b) su composición grafica es: «PLANO REG. N.º ... DE 12.2.1949 DEL AGR. MRB, y PLANO REG. N.º ... DE 16.6.1969 DEL AGR. DRBS (FRACC. "B")».

**E.** Según sentencia de disolución de sociedad conyugal del Juzgado Letrado de San José de ... Turno de fecha 20.9.1994, del expediente caratulado «CBGB y HELM. Disolución y liquidación de sociedad

conyugal», ficha .../94, se decretó la disolución de la sociedad conyugal de CBGB y HELM, debidamente inscrita en el Registro Nacional de Actos Personales el 14.10.1994.

F. En Montevideo, 13.4.2021, falleció CBGB, casado en únicas nupcias con HELM y separado judicialmente de bienes, intestado. Dentro del matrimonio nacieron sus dos hijos legítimos: IAGL y AGL.

## II. CONSULTA

Como consecuencia del fallecimiento de CBGB, sus herederos están interesados en la apertura judicial de la sucesión, donde se incluye el hoy padrón n.º 1111 (compuesto por el padrón n.º 1111 y el padrón en mayor área n.º 3333, fracción «B»). Se consulta:

- a) ¿Es posible determinar que el padrón principal —es decir, el n.º 1111— es de naturaleza propia y que la fracción «B» del padrón en mayor área n.º 3333 que le accede es solo un aumento de valor a lo que fue la sociedad conyugal?
- b) ¿Debe entenderse que, con la disolución de la sociedad conyugal, el bien resultante es propio de CBGB, y que únicamente existe con relación a HELM un crédito por la fracción «B» del padrón en mayor área n.º 3333 (y, en consecuencia, incluir en la sucesión el padrón n.º 1111 en su composición actual [padrón n.º 1111 y padrón en mayor área n.º 3333, fracción «B»] como 100 % propio del causante CBGB)?
- c) En caso contrario, ¿cómo deberían determinarse la naturaleza y los porcentajes en la sucesión? ¿Deben incorporarse los padrones a la sucesión como separados o deben entenderse como un único bien, conforme a los principios de la adhesión (ya que una fracción la compró soltero y la otra casado, y la segunda fracción —fracción «B» del plano n.º ... del 16.6.1969 del Agr. DRBS— fue deslindada a los solos efectos de ser incorporada a la primera)?

## III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

En primer lugar, nos encontramos ante una situación práctica en la que cohabitan varios principios. Debe entenderse que la fracción principal es el padrón n.º 1111, el cual ya se encontraba edificado y el que el causante CBGB compró soltero. Luego contrajo matrimonio; nació así la sociedad conyugal y comenzaron a regir sus principios. Es así que compró la fracción «B» del padrón en mayor área n.º 3333. Ahora bien, esta fracción «B», conforme a su título de propiedad y plano de mensura, se compra para ser incorporada al predio lindero, padrón n.º 1111. No obstante, esa sociedad conyugal ya se disolvió, por lo que ya no existen bienes gananciales. En consecuencia, por los principios de la adhesión, si bien en sede de bienes inmuebles no hay una norma aplicable, podemos, conforme al artículo 16 del Código Civil, sustraer el principio del capítulo «De la adhesión respecto de las cosas muebles» y determinar que, siendo el padrón n.º 1111 el principal y la fracción «B» del padrón en mayor área n.º 3333 la accesoria, esta última fue un aumento de valor de la sociedad conyugal; que el bien padrón n.º 1111, en su actual composición —padrón n.º 1111 y padrón en mayor área n.º 3333, fracción «B»—, debe considerarse de naturaleza propia y 100 % del causante CBGB, y que se generó únicamente con respecto al cónyuge HELM un crédito que por concepto de recompensa le corresponde percibir, producto de la disolución de la sociedad conyugal.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

**1.** En materia de accesión de inmueble a inmueble —la llamada *accesión horizontal*—, enseña CESTAU (1937: 182) que en nuestro derecho hay cuatro especies: *a*) aluvión; *b*) avenida o avulsión; *c*) formación de islas, y *d*) cambio de cauce. HOWARD (2022: 153) es de la misma opinión.

La regulación legal es actualmente la dispuesta por el Código de Aguas (decreto-ley 14.859, de 15 de diciembre de 1978), que derogó los artículos 752 a 757 del Código Civil.

**2.** En el caso sometido a consulta no se da una situación de accesión en el concepto que corresponde aplicar para este modo de adquirir.

El inmueble que se anexa a otro inmueble no se incorpora naturalmente a él. LACRUZ BERDEJO (cit. por Howard, 2022: 208) expresa: «*La aproximación entre dos inmuebles es ordinariamente imposible por el propio concepto de estos. Pero deviene posible cuando interviene un fluido; en particular, las fuerzas de las aguas de un río*» (destacado nuestro).

**3.** La propiedad está sujeta a limitaciones que responden a razones de interés general. La propiedad inmueble urbana y suburbana están regidas por el Código Civil, por las leyes de centros poblados y de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, y sus modificativas.

En especial, en lo que dice relación con el caso, existen normas que establecen áreas mínimas en materia de fraccionamiento de tierras. La normativa vigente permite la división de un predio y así generar un área menor a la exigida al solo efecto de su anexión a un predio lindero. No debe confundirse el modo de adquirir el dominio de un bien con las limitaciones impuestas por la ley.

En ese orden de ideas, la fracción «B» fue adquirida por compraventa y tradición por CBGB, casado en únicas nupcias con HELM bajo el régimen de la sociedad legal de bienes. En virtud de las limitaciones vigentes en materia de fraccionamiento de tierras, inexistentes en el régimen del Código Civil, la fracción «B» se deslindó al solo efecto de ser incorporada al predio lindero, propiedad de CBGB, que es de carácter de propio.

**4.** No corresponde recurrir a la aplicación por analogía de las normas sobre accesión de muebles porque la situación planteada está resuelta por el Código Civil, en estricto respeto al modo de adquirir por tradición y en total correspondencia con la disímil valoración legal de los inmuebles y los muebles (*res mobilis res vilis*).

**5.** El artículo 464 del Código Civil y Comercial de la Nación argentino (ley 26.994, vigente desde el 1.º de enero de 2016), que refiere a la adquisición de partes indivisas por el cónyuge que ya era propietario de partes del mismo bien, va en el sentido contrario al de nuestro artículo 1956, que establece la propiedad proindiviso entre el adquirente y la sociedad conyugal que integra. De otra parte, el referido Código no dispuso en la forma pretendida en el informe en materia de accesión de inmueble a inmueble.

**6.** Cabe señalar que la cédula catastral respectiva informa fehacientemente que la composición gráfica del padrón refiere a los dos planos.

## CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, se concluye que el padrón de la referencia, con su área actual, incrementada por la ane-  
xión, es propiedad de CBGB con carácter de propio el área a que refiere el plano anterior, y ganancial  
relativa a la fracción incorporada.

Esc. Roque Molla  
Redactor

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

CESTAU, Saúl D. (1937). *Modos de adquirir el dominio: ocupación y accesoión*. Montevideo: Claudio García y  
Cía. Editores.

HOWARD, Walter (2022). *Modos de adquirir*, 4.ª ed. corr. y ampl. Montevideo: Universidad de Montevideo,  
Facultad de Derecho.

La Comisión de Derecho Civil aprueba por mayoría el informe que antecede, con los votos afirmativos de  
los Escs. Gonzalo Trobo, Ana Irabedra, Diego Séré, Javier Carneiro, Francisco Mastropierro, Marcela de  
los Santos, Analía Cánepa, Adriana Silva, Karen Bonner, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Agustina  
Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Rossana Ivanier, M.ª de Lour-  
des Mainé, Florencia Manfredi, Roque Molla, Javier Parga, M.ª del Pilar Ramírez, Patricia Rivas y M.ª Bea-  
triz Vázquez. En contra, los Escs. Margarita Puertollano, M.ª Valentina Martínez Jaime, Mariella Spagnolo,  
M.ª del Rosario Marchese y Juan Pablo Villar. Se abstienen las Escs. Laura Parnás y Ana Realini.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 29.5.2023, expediente 2681/2022.*