PARTICIÓN. SOCIEDAD CONYUGAL. BIEN PROPIO. BIEN GANANCIAL. PAGA POR ENTREGA DE BIENES

Resumen

Partición de la sociedad conyugal; bien propio y ganancial.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1.4.1974. Por escritura que en esta fecha autorizó el Esc. SB, JGB y otros enajenaron por compraventa y tradición a NEPS, *soltero*, la propiedad y posesión de un solar baldío ubicado en la ciudad de Paysandú, padrón n.º 1111 (antes, 2222 en mayor área), solar 44 del plano del Agr. AM, inscripto en la Inspección Técnica Municipal de Paysandú el 27.12.1923, con un área de 483 metros y 8.212 centímetros.

29.4.1977. NEPS contrae matrimonio con MIG.

16.3.1989. NP y CS donan a su hijo, NEPS, casado con MIG, la propiedad y posesión de un solar baldío ubicado en la ciudad de Paysandú, lindero al anterior, padrón en mayor área n.º 3333, solar 2 del plano del Agr. AP, inscripto en la oficina de Catastro el 20.5.1988, con un área de 116 metros y 33 decímetros. Consta en el plano que dicha fracción 2 se deslindó al solo efecto de ser anexada al padrón n.º 1111.

1.10.2019. Por auto n.º ..../2019, dictado en tal fecha por el Juzgado Letrado de ... turno de Paysandú, expediente IUE ..., se decretó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal que integraban NEPS y MIG.

12.1.2021. Por escritura que en esa fecha autorizó la Esc. RCS, los cónyuges NEPS y MIG otorgan la partición extrajudicial de los bienes quedados a la disolución y liquidación de la sociedad conyugal que integraban. Se adjudica a MIG el padrón actual 1111 (antes, 2222 en mayor área y parte del 3333), incluido en el activo como bien ganancial, y que según plano del Agr. AF, registrado en Catastro el 22.12.2020, se compone de un área de 596 metros y 81 decímetros.

Marzo de 2022. Fallece NEPS. Deja herederos capaces y mayores de edad.

II. CONSULTA

El escribano consultante plantea que en la partición no se advirtió que el padrón anexado en el año 1989 era de naturaleza propia de NEPS, por haber sido adquirido por donación, y que estaríamos frente a un caso de adjudicación —a MIG— de un bien en parte ganancial y en parte propio del otro cónyuge. Cita en su apoyo un artículo de las Escs. BAGDASSARIAN y RASINES DEL CAMPO (1992).

Consulta si el negocio rotulado como «partición» se podría calificar como negocio jurídico mixto: «partición y dación en pago». Y en ese caso, que los herederos otorguen una escritura de rectificación, realizando la tradición; se pague el impuesto a las trasmisiones patrimoniales, y la cónyuge y los herederos renuncien a la acción rescisoria por causa de lesión.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Este informe se desarrollará desde tres puntos de vista: el del consultante, el de la escribana que autorizó la partición y el nuestro (cómo entiende esta comisión que debe resolverse la consulta planteada).

I. RECALIFICACIÓN DEL NEGOCIO EFECTUADO COMO «PAGA POR ENTREGA DE BIENES»

Expone el consultante que en la partición no se advirtió que el padrón anexado en el año 1989 era de naturaleza propia de NEPS por haber sido adquirido por donación. Por ello, estaríamos frente a un caso de adjudicación —a MIG— de un bien en parte ganancial y en parte propio de NEPS. Y —agregamos— también era de naturaleza propia en su origen el padrón n.º 1111 anterior, sobre el que se construyó un edificio que lo ganancializó. El consultante parte de la base de que en el padrón anexado no se realizaron construcciones estando vigente la sociedad conyugal.

Si bien esta comisión entiende que en el caso planteado se trató de una partición, cabe preguntarnos —si no se hubieran dado los extremos para así considerarlo— si podríamos recalificar el negocio y entender que lo que se otorgó fue una paga por entrega de bienes. En este sentido, esta comisión se ha expedido en anteriores informes (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2011*b*: 438 y ss.): «La partición no constituye un título hábil para transferir derechos, sino un negocio jurídico de liquidación cuya finalidad es especificar o concretar en bienes determinados la cuota ideal que tenía cada coindivisario». Por eso es preciso que cada coindivisario sea propietario de una cuota en el bien.

> Corresponde analizar la viabilidad de la paga por entrega de bienes entre cónyuges y si con ella se viola lo dispuesto por el artículo 1675 del Código Civil, cuya sanción acarrearía la nulidad del negocio proyectado.
>
> El instituto de la paga por entrega de bienes ha sido legislado por NARVAJA en los artículos 1490 y siguientes del Código Civil, requiriendo de tres elementos para su configuración: 1) la existencia de una obligación y que ella se cumpla entregando algo distinto de lo pactado (cosa material o incorporal); 2) consentimiento voluntario del acreedor; 3) la entrega en calidad de pago.
>
> [...]
>
> El artículo 1491 del Código Civil establece que se aplicarán los principios generales de la compraventa (cuando se entrega cosa por precio), los de la permuta (cuando se entrega cosa por cosa) o los de la cesión de derechos (cuando se entrega un crédito por otra cosa).
>
> [...]
>
> El hecho de que nuestro codificador haya previsto que si se entrega cosa por precio se aplicarán los principios generales de la compraventa no significa en modo alguno que la paga por entrega de bienes sea una compraventa.
>
> [...]

> Como ya se ha informado por esta comisión, resulta imposible asimilar la compraventa, figura netamente contractual y típico negocio de cambio que genera obligaciones, con la paga por entrega de bienes, variedad de la paga que constituye un negocio dispositivo extintivo, solutorio, que el propio Código Civil ubica en el ámbito de la extinción de las obligaciones y que solo se asimila a la compraventa en sus efectos.
>
> En consecuencia, la prohibición del artículo 1675 referido, alcanza exclusivamente al contrato de compraventa entre cónyuges […]. La paga por entrega de bienes entre cónyuges planteada no constituye un contrato (menos aún una compraventa) y por lo tanto es un negocio válido y eficaz, no mereciendo observación alguna.

En otro informe de esta comisión, expresa el Esc. MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 340 y ss.):

> La paga por entrega de bienes —o dación en pago—, la compensación y la novación son tres modos de extinguir diferentes, como surge del artículo 1447 del Código Civil.
>
> […]
>
> La paga por entrega de bienes es un negocio jurídico por el cual acreedor y deudor convienen en sustituir el pago de la obligación por alguna cosa que no sea dinero (C. Civil, art. 1490).
>
> […]
>
> La paga por entrega de bienes es un negocio con eficacia real porque requiere la entrega de la cosa.
>
> […]
>
> Es un negocio extintivo de obligaciones, de eficacia real, porque consiste en la entrega de una cosa que no sea dinero, sustitutiva de lo que se debía entregar por parte del deudor, lo que es aceptado por el acreedor. No es un negocio fuente de obligaciones; no es contrato, de acuerdo con lo que establece el artículo 1247 del Código Civil.

Si se entendiera, entonces, que en el negocio planteado lo que hubo fue una paga por entrega de bienes, surge de la cláusula quinta que los comparecientes se confirmaron recíprocamente en la posesión que ya tenían tomada de los bienes recibidos. Y aunque en la dación en pago hay trasmisión de dominio, como se llega a ella por una operación de la partición, se podría igualmente renunciar a la acción rescisoria por causa de lesión.

Respecto de que se omitió el pago del impuesto a las trasmisiones patrimoniales, no es tema de esta comisión. El criterio de la Dirección General Impositiva es que también corresponde pagar impuesto a la renta, aun cuando, como dijimos, la paga por entrega de bienes es una forma de extinguir una obligación.

II. LA PARTICIÓN CUESTIONADA

En la constancia «C» de la escritura de 12.1.2021, la escribana autorizante, luego de relatar la procedencia de ambos inmuebles de origen propio, expresa: «Conforme permisos de construcción números … de julio de 1980; … de fecha 17.8.1984, y de agosto de 1986, resulta que en los bienes inmuebles padrón n.º 1111 y solar 2 del padrón n.º 3333 se realizó la construcción de dos edificios: uno con destino a casa

habitación y otro con destino galpón. Dichas construcciones se comenzaron y finalizaron durante la vigencia de la sociedad conyugal de los comparecientes, MIG y NEPS».

Si miráramos la fracción 2 como un padrón independiente, no podríamos decir que hubo ganancialización —en el sentido del que hablaremos más adelante— si la construcción se hubiera realizado a partir de la fecha de los permisos y antes del 16.3.1989 porque, aunque estaba vigente la sociedad conyugal, en ese período NEPS aún no era dueño del terreno anexado. Pero, como más adelante expondremos, para que opere la ganancialización no importa la fecha de los permisos de obra; ni siquiera la habilitación final: lo único que importa es que la construcción haya iniciado y finalizado estando vigente la sociedad conyugal.

De todas formas, al consultar el plano registrado en Catastro el 22.12.2020, conforme al cual se describió el inmueble en la partición, el agrimensor no individualizó construcciones en esa franja de terreno adquirida por la donación de 1989.

III. NUESTRA OPINIÓN

A. La partición

Es presupuesto de la partición un estado de indivisión, cualquiera sea su origen. Necesariamente, la partición debe ser otorgada por los comuneros.

Expresa AREZO (1995: 8-9) que la partición supone tres clases de elementos: *a*) el *subjetivo*, constituido por una pluralidad de personas que tienen un derecho cualitativa, no cuantitativamente, igual sobre el segundo elemento; *b*) el *objetivo*, o sea, uno, varios o incluso una universalidad de bienes sobre los que los distintos titulares coparticipan entre sí, y *c*) el *jurídico*, el título que genera la relación de cada copartícipe con las cosas y con los demás comuneros, y que debe ser de igual calidad, aunque, como se dijera antes, puede ser de un monto cuantitativo bien diverso. La conjunción de estos tres elementos determina la existencia de un estado de «comunión» o de «comunidad jurídica».

B. El caso planteado: primera interpretación

1. *La inversión del principio de la accesión: artículo 1955, inciso 2.º del Código Civil*

Dice el artículo 1955 del Código Civil, inciso 2.º: «[…] Será también ganancial el edificio construido durante el matrimonio, en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenecía». Distintas posiciones han sido sostenidas por la doctrina en cuanto a la interpretación de este inciso.

***a.* TESIS DE LA ACCESIÓN COMÚN.** Según IRURETA GOYENA, el edificio construido durante la vigencia de la sociedad conyugal en el terreno o suelo de uno de los cónyuges sigue la suerte del terreno, es decir, prevalecen los principios generales de la accesión común; el legislador solo quiso conferir un crédito a la sociedad conyugal por el aumento de valor del bien propio. El autor no acepta la tesis de la *inversión*

de la accesión por entender que consagra una fórmula anormalísima de transferencia de la propiedad. Se la critica por insostenible frente al claro texto de la ley y de sus antecedentes.

***b.* TESIS INTERMEDIA O ECLÉCTICA.** Es la sostenida por BARDALLO, quien entiende que el artículo no invierte la accesión, sino que ha establecido solo una excepción a ella; el edificio constituye una propiedad distinta y separada del terreno jurídicamente, aunque económicamente no lo sea, pues la norma dice que será también ganancial el edificio, pero no dice que lo será también el terreno, y las excepciones son de interpretación estricta. La tesis es refutada por VAZ FERREIRA, quien sostiene que la palabra «pertenecía» implica que se ganancializa el edificio y el terreno, el que deja de pertenecer al cónyuge propietario del suelo; también por AREZO, quien expresa que no es posible distinguir entre lo económico y lo jurídico, y adjudicar, luego de la disolución de la sociedad conyugal, terreno a uno y edificio al otro.

***c.* TESIS DE LA INVERSIÓN DE LA ACCESIÓN (O DE LA GANANCIALIDAD ABSOLUTA).** Es la corriente mayoritaria de nuestra doctrina. Cuando, durante la vigencia de la sociedad conyugal, se edifica en suelo propio de uno de los cónyuges, el suelo, que era propiedad exclusiva de dicho cónyuge, deja de serlo para entrar al capital común. Se invierte la regla de la accesión, conforme a la cual todo lo que se incorpora a un fundo por efecto de un trabajo cualquiera se convierte en propiedad del dueño del suelo.

Entre quienes se afilian a esta posición hay matices en cuanto al alcance que debe dársele a la expresión «suelo propio». Algunos —CESTAU, PARDÍAS— entienden que para que prospere la ganancialización, el terreno tiene que ser de propiedad exclusiva del cónyuge; no admiten que este esté en indivisión o copropiedad. Otros —PRUNELL, AREZO, GNAZZO, LÓPEZ FERNÁNDEZ, MOLLA, DEAMICIS—, que la palabra refiere a «propio» por oposición a «ganancial»; prospera igualmente la antiaccesión, aunque el terreno no sea de propiedad exclusiva del cónyuge.

¿Y qué debe entenderse por «edificio»? Al respecto, expresa VAZ FERREIRA (1979: 283-286):

> Según el artículo 18 del Código Civil, la palabra debe entenderse en su sentido natural y obvio: obra o fábrica construida para habitación o para usos análogos, como casa, templo, teatro, etc. Y entiende la doctrina que la disposición no es aplicable al caso de las dependencias o construcciones que en rigor no merecen la calificación de *edificio* y no alteran el destino o utilización del terreno, sino que son meros accesorios de la explotación allí realizada (como corrales para ganados en una finca rústica, etcétera). Tampoco en las edificaciones que como complemento o ensanche de otras ya existentes se hagan junto a ellas y sobre el mismo solar o terreno, porque no se trata de nuevos edificios, sino de simple ampliación objetiva de otros anteriores, y de los cuales son parte integrante (cobertizos, garages, pabellones habitables o un baño, unidos al edificio, etcétera). Mas, por el contrario, será aplicable el precepto en cuestión cuando se trate de nuevos edificios con finalidad y destino propios, aunque estén construidos sobre solar o terreno parcialmente ocupado por otras edificaciones y sean contiguos a ellas.
>
> […]
>
> En el caso de un inmueble reedificado, si la demolición del edificio primitivo fue total, no hay duda de que se hace ganancial el terreno; pero si se conservó parte del antiguo edificio, la cuestión es difícil y habrá que resolverla en cada caso concreto.

Finalmente, expresa: «Dentro del criterio restrictivo que debe primar en la interpretación de la disposición que estudiamos, entendemos que el edificio solo es ganancial si su construcción ha comenzado y terminado durante el matrimonio (o mejor dicho, durante la sociedad conyugal)» (VAZ FERREIRA, 1979: 286).

AREZO entiende que «debe rechazarse toda interpretación que disocie el edificio del terreno, y, según la cual, el primero sería ganancial, y el terreno seguiría siendo propio. En nuestro sistema, como el artículo dice "pertenecía", es claro que dejó de pertenecer; entonces, es al momento de terminar la construcción que se opera la antiaccesión» (2003: 247).

Si, por ejemplo, en la parte de atrás de un terreno que ya tiene una casa se construyen un parrillero y un garage, AREZO entiende que esto no es un edificio en el sentido del inciso 2.º del artículo 1955 del Código Civil: no tiene destino propio; es un simple accesorio de la casa. Y si en el jardín de un terreno con edificio de naturaleza propio se construye otro edificio durante la vigencia de la sociedad conyugal, se hará ganancial no todo el terreno —incluido el edificio propio—, sino solo la parte del jardín que sirva de asiento y razonable contorno al edificio; lo demás seguirá siendo propio. Y deberá considerarse si la parcelación es legalmente posible, dadas la localización y dimensiones del terreno y del edificio.

También entiende que es necesario que el edificio haya sido comenzado y terminado durante la sociedad conyugal. Al respecto, son irrelevantes los documentos administrativos de la construcción (permiso de construcción, habilitación municipal, etcétera). Es una cuestión de hecho a resolver en cada caso; es un problema de prueba.

2. *Aplicación al caso planteado*

En base a la documentación aportada, nos encontramos con un inmueble, el actual padrón n.º 1111, con un área de 596,81 metros, que proviene del anterior padrón 1111 —en su origen, de naturaleza propio, sobre el que se construyó un edificio vigente la sociedad conyugal— y de la fracción 2 del padrón n.º 3333, lindero, también en un principio de naturaleza propio, sobre el que no parece haberse construido edificio vigente la sociedad conyugal.

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. El artículo 10 del decreto 318/995, de 9 de agosto de 1995, clasifica los planos de mensura:

> *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.

El 20.5.1988 se registra el plano del Agr. AP, en el que se deslinda la fracción 2, de un área de 116 metros con 33 decímetros, a los solos efectos de ser anexada al padrón lindero, n.º 1111. Y el 16.3.1989, los padres le donan a NEPS dicha fracción.

Tal como dijimos, para que funcione la antiaccesión es necesario que el edificio haya sido comenzado y terminado durante la sociedad conyugal; son irrelevantes los documentos administrativos de la construcción. Es una cuestión de hecho a resolver en cada caso, un problema de prueba.

Surge de las escrituras respectivas que cuando NEPS adquiere los inmuebles en 1974 y 1989, son terrenos baldíos. Y si bien los permisos de construcción citados por la escribana autorizante son de 1980, 1984 y 1986, no tenemos por qué interpretar que la construcción del edificio se efectuó en esos años. Lo importante es que se haya realizado entre el 16.3.1989, cuando adquirió por donación la fracción 2 —ya vigente la sociedad conyugal, desde el 29.4.1977 (fecha del matrimonio)—, y el 1.10.2019, fecha en que la sociedad se disolvió. En todo caso, será un problema de prueba.

Los copartientes incluyeron en el activo ganancial el padrón n.º 1111 con su actual configuración y deslinde, por lo que debemos interpretar que cuando se realiza el reparcelamiento —trámite solo administrativo, una vez que el interesado es propietario de ellos—, eran solares baldíos. Es, en todo caso, un problema de prueba.

A partir de la situación «resultante», se conforma la nueva parcela; se crea una fracción independiente jurídicamente, un nuevo padrón, que aunque tiene su historia —o sea, su antecedente gráfico y dominial—, debemos considerarlo como una unidad jurídica. Y en ese terreno de naturaleza propia se construye, durante la vigencia de la sociedad conyugal, un edificio. Así, el inmueble se ganancializa, y no importa que el edificio abarque todo el terreno —los 596,81 metros actuales—: lo que importa es que se trate de un edificio con finalidad y destino propios.

C. El caso planteado: segunda interpretación

Tal como expresamos, la ganancialización del inmueble es un tema de prueba. ¿Qué pasaría, entonces, si se comprobara que la adquisición a título gratuito por parte de uno de los cónyuges de la fracción anexada se produjo cuando ya estaba construido el edificio en el resto del inmueble? Nos encontraríamos con un bien que sería en parte ganancial y en parte propio.

Conforme al artículo 1964 del Código Civil:

> Se reputarán gananciales todos los bienes existentes en poder de cualquiera de los cónyuges al tiempo de disolverse la sociedad, si no se prueba que pertenecían privativamente a uno de ellos con anterioridad a la celebración del matrimonio o que los hubiera adquirido después por herencia, legado o donación.

Expresa VAZ FERREIRA (1979: 245) que en nuestro Código parece resultar del citado artículo que los casos dudosos deben resolverse todos en favor de la comunidad; que de dicho texto se desprende una presunción de propiedad en favor de la masa común, pero que se trata únicamente de una presunción concerniente a la prueba; que en el Código no se encuentra un texto que establezca un principio cierto ni en favor de la comunidad ni en contra de ella:

> Por eso, los casos no expresamente previstos por la ley no deben decidirse ni sistemáticamente en favor de la comunidad ni sistemáticamente en contra de ella; cuando ni por las palabras ni por el espíritu de la ley se ha determinado la naturaleza jurídica de algún bien, nos encontramos an-

te una laguna de la ley, y según el artículo 16 del Código Civil, esa laguna debe llenarse recurriendo a la analogía, a los principios generales del derecho y a las doctrinas más recibidas.

VAZ FERREIRA (1979) analiza el artículo 1956 del Código Civil:

> La propiedad de las cosas que uno de los cónyuges poseía con otra persona proindiviso y de que durante el matrimonio se hiciere dueño por cualquier título oneroso, pertenecerá proindiviso a dicho cónyuge y a la sociedad en proporción a las respectivas cuotas.

El artículo parece referirse solo al caso en que la nueva cuota la compra el propietario de la cuota propia: al decir «se hiciere dueño por cualquier título oneroso» se refiere, en efecto, al propietario de la cuota propia. Pero al conciliar este artículo con el efecto declarativo de la partición, entiende que prácticamente no tiene aplicación cuando el mismo cónyuge propietario de la cuota indivisa fue el que adquirió el resto a título oneroso. Porque es partición con efecto declarativo aun si ese cónyuge le pagó a su condómino una soulte con dinero ganancial; y es también partición si se tratara de un único bien indivisible que se le adjudicara en su totalidad al cónyuge propietario de la cuota indivisa propia, y este le pagara como soulte a su condómino la mitad del valor del bien. En estos casos no se tendría una adquisición de cuota a título oneroso regida por el artículo 1956, sino una partición con el efecto declarativo regido por el artículo 1151.

VAZ FERREIRA (1979) entiende que el artículo 1956 recibe una aplicación más clara cuando quien compró el resto del bien es el cónyuge que no era copropietario de él. De todos modos, opina que el cónyuge y la sociedad conyugal no son condueños a prorrata de las cuotas que cada uno tenga en la cosa, sino a prorrata del valor de la cuota que pertenecía a aquel y de lo que haya costado la adquisición del resto.

Entiende que el artículo, por su redacción, se refiere solo al caso en que la cuota propia se tenía antes de la adquisición de la ganancial, y que es de interpretación estricta. Si la primera cuota es ganancial y la segunda es propia —por ejemplo, adquirida por herencia—, entonces es propia la cuota heredada y ganancial la comprada. Y este sería nuestro caso.

Tal como dijimos, 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. En la consulta planteada se efectuó un reparcelamiento; se modificaron los límites entre dos parcelas contiguas.

A partir de la situación «resultante», que se configura cuando NP y CS donaron a NEPS la fracción 2 y se comunica a Catastro dicha enajenación, se conforma la nueva parcela; se crea una fracción independiente jurídicamente, un nuevo padrón, el que debemos considerar como una unidad jurídica. Dicha fracción solo podía ser objeto de derecho para ser anexada al padrón lindero; no podía ser, en forma independiente, objeto de un contrato.

La partición tiene por objeto poner fin a un estado de comunidad y comprende todos los bienes o cosas que integran dicha comunidad. Dice MOLLA, citando a POTHIER y a él mismo (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2011*a*: 237):

> La partición no es una nueva causa de adquisición; es el ejercicio del título por el cual la cosa que me toca por entero en la partición me correspondía como una porción indivisa.

> [...]
>
> La naturaleza declarativa de la partición significa que no transfiere derechos, que no constituye derechos; simplemente revela un derecho preexistente, le fija un asiento materializando la cuota que tenía el coindivisario en bienes específicamente determinados.

El inmueble del caso entra en el objeto a partir, en las respectivas alícuotas. Ya no están las partes propia y ganancial determinadas materialmente, sino solo cuantitativamente, y se proyectan sobre la cosa entera. El objeto del derecho es la parte de la cosa, esto es, la cosa en una determinada medida, que es la cuota.

Recurriendo a la analogía, en base a lo dispuesto en el artículo 16 del Código Civil, encontramos el artículo 891, que dice:

> Cuando el legado sujeto a reducción consiste en una finca que no admite cómoda división, quedará la finca para el legatario, si la reducción no absorbe la mitad de su valor, y en caso contrario, para los herederos forzosos; pero aquel y estos deberán abonarse su respectivo haber en dinero.

Dice el artículo 2013 del Código Civil: «La división de los bienes sociales se sujetará a las reglas dadas para la partición de los bienes hereditarios». Y el 1127: «Si todos los interesados tienen la libre administración de sus bienes y concurren por sí o por legítimo representante, podrán de común acuerdo partir la herencia extrajudicialmente, en el modo y forma en que convengan».

En el caso, podemos interpretar que los copartientes valoraron la parte propia y la ganancial del inmueble, y estimaron que la parte propia —lo que debía reducirse— no absorbía la mitad ganancial que por derecho correspondía a MIG. Y siendo MIG propietaria de una cuota de naturaleza ganancial en el bien, se le adjudicó a ella todo el inmueble.

IV. CONCLUSIONES

La partición no merece observaciones: o bien se adjudicó a MIG un bien que en su totalidad integraba el activo ganancial, o bien se le adjudicó un bien en el cual tenía una cuota ganancial. Con carácter general, al no haber transcurrido cuatro años del otorgamiento, la cónyuge y los herederos de NEPS podrían renunciar a la acción rescisoria por causa de lesión.

Esc. M.ª Beatriz Vázquez de León
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

AREZO PÍRIZ, Enrique (1995). *Tratado de las particiones*, tomo I, 1.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

— (2003). «Sociedad conyugal: bienes propios y gananciales. Subrogación de propios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 89, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 241-252.

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2011*a*). «Partición. Error. Cesión de derechos hereditarios. Cónyuge. Bien propio. Nulidad. Causa del contrato». Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA CAMACHO). En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 1-6 (ene.-jun), pp. 235-241.

— (2011*b*). «Partición. Paga por entrega de bienes. Sociedad conyugal. Disolución de la sociedad conyugal». Comisión de Derecho Civil (informante: Gustavo ECHAVARRÍA TRABADELO). En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 434-441.

— (2021). «Paga por entrega de bienes. Promesa de compraventa. Novación. Deuda. Error. Negocio de fijación». Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA CAMACHO). En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 107 (ene.-dic. 2021), pp. 337-345.

BAGDASSARIAN, Dora, y RASINES DEL CAMPO, Mabel (1992). «Sociedad conyugal. Partición: adjudicación de bien propio». En *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales*, n.º 2 (ene.-jun.), pp. 207-216.

VAZ FERREIRA, Eduardo (1979). *Tratado de la sociedad conyugal*, tomo 1, 3.ª ed. act. Buenos Aires: Astrea.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, Ana Realini, Analía Cánepa, Daniella Cianciarulo, Diego Séré, M.ª Carolina Vercellino, Francisco Mastropierro, Gustavo Echavarría, Javier Carneiro, Juan Pablo Alonso, Juan Pablo Villar, Laura Calcaterra, Laura Parnás, Lorena Borghi, M.ª Beatriz Vázquez, Magdalena Crucci, Marcela de los Santos, Margarita Puertollano, M.ª Inés Casatroja, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Marcela Aldana, Roque Molla, Nicolás García Rodríguez, Patricia Rivas, Paola Pólito, Stefanía Della Mea y Verónica Peláez, aprueba el informe que antecede.

Nota del Esc. Juan Pablo Villar

Comparto el informe aprobado en el sentido de que entiendo que la titulación no es observable. Sin embargo, dejo constancia de que, a mi entender, todo el inmueble tenía naturaleza ganancial, con independencia de que las construcciones se hayan realizado con anterioridad o posterioridad a la adquisición de la franja donada (siempre, claro está, que las construcciones se hubieran realizado durante la vigencia de la sociedad conyugal).

Para arribar a esa conclusión parto de la base de que la franja donada, por su superficie, tenía carácter de accesorio, porque solo tenía autonomía para anexarse al terreno lindero. Al transformarse en una sola cosa, lo accesorio —la franja— sigue la suerte del principal —terreno lindero preexistente con autonomía jurídica— por accesión, con independencia de que se haya adquirido a título oneroso o gratuito. Ello significa, para el caso concreto, que:

— Si las construcciones que ganancializaron el terreno principal fueron realizadas con anterioridad a la adquisición de la franja de terreno, el terreno principal ya era ganancial, y dicha franja, al anexarse, también se ganancializa.
— Si las construcciones que ganancializaron el terreno fueron realizadas con posterioridad a la anexión de la franja, la ganancialización ya incluyó a la franja anexada.

Esc. Juan Pablo Villar

Adhieren a la nota del Esc. Juan Pablo Villar los Escs. Diego Séré, Marcela Aldana y Laura Parnás.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 29.5.2023, expediente 2749/2022.