



DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

RESOLUCION N° 182/003

Montevideo, 9 de julio de 2.003.

VISTO, la consulta formulada por la Directora del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo Esc. Elbia Balostro, en relación a si es admisible la registración de una promesa de compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo.-----

RESULTANDO: I) Que en su informe de fecha 23 de mayo de 2003, relativo al documento presentado a inscribir en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo con el N° 12.588 el 13 de mayo de 2003, la Esc. Elbia Balostro entiende que “se puede prometer vender el dominio pleno, o el dominio desmembrado, pero en su totalidad”. En el caso planteado sin embargo, se “... promete vender la nuda propiedad y se reserva el usufructo”, por lo que pregunta qué sucede si muere el usufructuario.-----

II) Que el Esc. Federico Albín en informe de fecha 16 de junio de 2.003, expresa que de acuerdo al “... artículo 1° de la Ley 8.733, de 17 de junio de 1931, la “*promesa de enajenación de inmuebles a plazos, es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas*”.-----

III) Que “... el dominio (que se llama también propiedad conforme al art. 486 del C.C.), es un derecho pleno que abarca todas las utilizaciones posibles a que puede dar lugar un bien. Es por ello que se dice que ... se identifica el derecho real de propiedad con la cosa misma que es su objeto (Cf. YGLESIAS PEROLO, Arturo. “*Derechos reales limitados*”. I. FCU. p. 7).-----

IV) Que “... a nivel doctrinario en cuanto a los atributos del derecho de propiedad, se han sustentado básicamente dos posiciones, la que entiende que el Código Civil patrio recoge la teoría tradicional del desmembramiento del dominio, y la de los derechos reales limitados”.-----

V) Que tal “... como lo han entendido doctrina y jurisprudencia, nada impide que, como en el caso de la consulta, se prometa enajenar la nuda propiedad, reservándose el promitente vendedor, el usufructo vitalicio del bien ... el único requisito de idoneidad del objeto de una promesa de compraventa regida por la ley 8.733, de acuerdo al art. 1° es su carácter de bien inmueble (Cf. GAMARRA, Jorge. “*Tratado ... T. IV*”, p. 48); y la misma puede celebrarse aunque existan gravámenes o el bien se encuentre ocupado, ya que en tales circunstancias, el art. 4° literal i) de la referida ley impone al promitente enajenante, la obligación de declararlos y que ello sea aceptado por el promitente adquirente”.-----

VI) Que conforme “... el concepto de gravamen no está definido por la ley, sino que además está usado en forma vaga e imprecisa; pero “lo que no puede discutirse es que, para la ley 8.733, dentro del término gravamen del art. 4°, se comprende a los



derechos reales menores (servidumbre, usufructo, uso, habitación, hipoteca)”; Cf. GAMARRA, ... *op. cit.* pág. 120.-----

VII) Que expresa asimismo el citado informante, que “... al prometerse enajenar el dominio limitado a la nuda propiedad, con el gravamen del usufructo vitalicio a favor del promitente vendedor (reserva de usufructo), lo cual es declarado y aceptado por el adquirente, se ha cumplido con las disposiciones legales; del mismo modo que se cumple con éstas, si se promete enajenar la nuda propiedad del bien que ya soporta un derecho de usufructo constituido previamente a favor de un tercero, y ello es declarado y aceptado por las partes”.-----

VIII) Que la “... promesa de enajenación de nuda propiedad como en el *sub judice*, tiene fatalmente un destino, la consolidación del dominio pleno o la eliminación del gravamen o limitación que sobre éste constituía el usufructo, al fallecimiento de la vida contemplada o al vencimiento del plazo pactado, ya que éste es, necesariamente un derecho a término, por lo cual desde este enfoque también se cumple con la norma”.-----

IX) Que la respuesta a la interrogante planteada por el Registro de la Propiedad, en relación a que sucede con el usufructo en caso de fallecimiento del promitente vendedor, “... no ha sido única ... ya que se trata de derechos (la nuda propiedad y el usufructo) que no se constituyen por la promesa ...”.-----

X) Que, “... conforme al artículo 537 num. 1º) del C.C. el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario. Es por ello que algunos entienden que si el derecho aún no ha nacido, si no estamos aún en presencia de desmembramiento del dominio, no puede hablarse de extinción del derecho y por tanto, se trasmite a los herederos del promitente vendedor, la propiedad plena del bien, con la obligación de enajenar al promitente comprador, la nuda propiedad del mismo”.-----

XI) Que no obstante, adhiriendo a la posición sustentada por el Prof. Esc. Eugenio CAFARO, el informante Esc. Federico Albín, expresa que “... el derecho de usufructo es esencialmente intrasmisible por causa de muerte, el mismo se acaba con la muerte del usufructuario. Si eso es así en el caso de un usufructo ya constituido, debe aplicarse la misma solución para ... la promesa de nuda propiedad con reserva de usufructo, puesto que la vida contemplada ha sido una sola, la del promitente enajenante, esto fue lo que las partes tomaron en consideración expresa, cuando decidieron contratar, al acordar la promesa de enajenación y el precio ...”.-----

XII) Que el momento elegido para el cumplimiento de la promesa no puede ser determinante para resolver el caso planteado; porque resulta “... absurdo que según un caprichoso momento de optar por la escrituración luego de un prolongado tiempo o bien por razones de imposibilidad subjetiva o resistencia de los propietarios a otorgar la enajenación, un derecho se considere existente o no, transmitido o no a los herederos” del causante (Cf. CAFARO, Eugenio. *Informe realizado en Salto, el 9 de noviembre de 1988*).-----

XIII) Que nuestra jurisprudencia se ha inclinado por este criterio, considerando que “... cuando el promitente vendedor ha fallecido, el Juez competente, previa citación o citación con emplazamiento en forma, otorgará en representación de aquel, la escritura de traslación de dominio de acuerdo al art. 31 de la ley N° 8.733 ... (Cf. *Tribunal de*



Apelaciones en lo Civil de 4º Turno, Sentencia N° 268, de 25 de octubre de 1985)".-----

CONSIDERANDO. I) Que la Comisión Asesora Registral, por acta número 99 de fecha 27 de junio de 2.003 (dictamen 24/2003), compartió el informe del Esc. Federico Albín, en cuanto a los fundamentos ya transcritos en el Resultando VII) de la presente Resolución; expresando asimismo la Comisión que "... en caso que se extinga el usufructo, por fallecimiento o por vencimiento del plazo, y operándose la consolidación del dominio pleno, se cumple igualmente con el artículo 1º de la ley 8.733".-----

II) Que en "... cuanto al otro aspecto del planteo, que refiere al destino del usufructo en caso de fallecimiento del promitente vendedor, se entiende que registralmente deben aceptarse las dos posiciones expresadas por la doctrina en cuanto a que, en caso del cumplimiento de la promesa por los sucesores del enajenante bien pueden transmitir la nuda propiedad o el dominio pleno".-----

III) Que esta Dirección General comparte los fundamentos expresados en el referido dictamen de la Comisión Asesora Registral.-----

IV) Que es importante unificar conceptualmente la interpretación de la Ley N° 16.871 de 28 de setiembre de 1997 y su decreto reglamentario N° 99/998 de 21 de abril de 1998, siendo competencia de la Dirección General de Registros impartir instrucciones generales o particulares para los Registradores, con carácter vinculante, así como resolver las dudas que se susciten a los Registradores acerca de la inteligencia y ejecución de la ley.-----

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo dispuesto en los artículos 3º numerales 3) y 5), 65 de la ley 16.871 de 28 de setiembre de 1997; y a los dictámenes referidos.

**LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS,
RESUELVE :**

1º) ESTABLÉCESE como criterio de calificación con carácter vinculante para los Registradores que son actos inscribibles las promesas de enajenación de nuda propiedad de inmuebles con reserva de usufructo.-----

2º) NOTIFÍQUESE con copia del dictamen de la Comisión Asesora, y del informe realizado, a los Directores del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria.---

3º) COMUNÍQUESE a la Comisión Asesora Registral y a los Directores y Encargados de Registros.-----

4º) INSÉRTESE EN LA PAGINA WEB y REMÍTASE el texto de la presente, vía correo electrónico, a las direcciones de los usuarios inscriptos en el sistema de novedades de la Dirección General de Registros conforme al régimen de la Circular N° 98 de 29 de octubre de 2001.-----

5º) CUMPLIDO, archívese.-



(Fdo.) Esc. María Isabel BONNAFON OLIVERO - DIRECTORA
GENERAL DE REGISTROS

Estudio Notarial Machado