

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Roque Molla, Juan Pablo Villar, Ana Lía Méndez, Agustina Ferreira, Victoria Adami, Marcela Aldana, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Javier Carneiro y Mariella Spagnolo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 13.12.2021, expediente 2539/2021.*

BIEN GANANCIAL. BIEN PROPIO. NATURALEZA JURÍDICA.  
SUCESIONES. CAUSA

#### Resumen

*Ante el fallecimiento del sujeto titular de un derecho preferencial, asignado por decreto de la Junta Departamental de Montevideo y resolución de la Intendencia de Montevideo para adquirir el inmueble del cual era arrendatario, dicha Intendencia procedió a enajenarlo a quienes acreditaron ser su cónyuge y su único y universal heredero.*

Informe: Civil

#### Consulta

##### **A. RELACIÓN DE HECHOS**

**I.** De acuerdo con las disposiciones del decreto de la Junta Departamental de Montevideo 15.432, de 3 de noviembre de 1971, se reconoció un derecho preferencial para compra a inquilinos de núcleos de viviendas municipales que se ajustaran a los requisitos establecidos en dicho decreto; entre ellos, el edificio «C», en régimen de propiedad horizontal.

**II.** Por resolución municipal 45.874, dictada por el intendente de Montevideo el 4 de febrero de 1975, se dispuso vender a IRP la unidad de propiedad horizontal padrón .../407 del departamento de Montevideo, perteneciente al referido edificio.

**III.** IRP falleció intestado en Montevideo el 9.3.1978, casado en únicas nupcias con IC, sin haber podido escriturar el bien a su favor antes de su fallecimiento. Su sucesión fue tramitada en el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, expediente caratulado «IRP – Sucesión», ficha .../82, donde previo a los trámites de estilo, y por auto n.º ... de 7.9.1983, se declaró único y universal heredero del causante IRP a su hijo legítimo IPC, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente IC por sus gananciales.

**IV.** Según escritura que el 14.10.1985 autorizó la Esc. XX, inscrita su primera y única copia en el Registro el 25.11.1987, la Intendencia de Montevideo enajenó por compraventa tradición dicho inmueble a IC, viuda de sus únicas nupcias con el referido causante, y a IPC, casado en únicas nupcias con MP, en las proporciones de 50 % para cada uno de los adquirentes.

## **B. CONSULTA**

A los efectos del otorgamiento de una promesa de compraventa, considere la consultante que es necesaria la tramitación de la sucesión de MP, cónyuge de IPC al momento de la compraventa otorgada en el año 1985, incluyéndose en dicha sucesión la cuota parte ganancial de la cónyuge del comprador respecto del bien, por haber adquirido este su derecho de propiedad siendo casado, y considerar ganancial el 50 % indiviso de dicho bien, lo cual resulta de la referida compraventa. Se consulta a esta comisión si es necesaria la tramitación de la sucesión de MP, cónyuge del adquirente, incluyéndose en ella su cuota parte ganancial sobre el bien.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### **I. NORMAS**

#### **Artículo 1955 del Código Civil**

Son bienes gananciales:

- los adquiridos por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para el caudal común o para uno de ellos;
- los obtenidos por la industria, profesión, empleo, oficio o cargo de los cónyuges o de cualquiera de ellos;
- los adquiridos por hechos fortuitos, como lotería, juego, apuesta, etcétera;
- los frutos, rentas e intereses percibidos o devengados durante el matrimonio, sean procedentes de los bienes comunes o de los propios de cada uno de los cónyuges;

- lo que recibiere alguno de los cónyuges por el usufructo de los bienes de los hijos de otro matrimonio;
- el aumento de valor en los bienes propios de cualquiera de los cónyuges por anticipaciones de la sociedad o por la industria de cualquiera de ellos;
- será también ganancial el edificio construido durante el matrimonio, en suelo propio de uno de los cónyuges, abandonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenecía.

### Artículo 1961 del Código Civil

Establece: «No se considerará ganancial la especie adquirida durante el matrimonio, aun a título oneroso, cuando la causa o título de la adquisición ha precedido a él [...]».

## II. TESIS DOCTRINARIAS

El artículo 1955 del Código Civil dispone que los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio son gananciales, salvo que no tengan una causa o título de adquisición anterior al matrimonio. Por su parte, el artículo 1961 ha dado lugar a tres posiciones doctrinarias para determinar la naturaleza propia o ganancial de un bien. Resulta de indudable trascendencia precisar el alcance de la expresión legal «causa o título de la adquisición».

Tres son las posiciones doctrinarias que existen en torno a la expresión «título o causa»: *a)* la tesis *restringida*, que sustentan VAZ FERREIRA e YGLESIAS; *b)* la tesis *intermedia*, sustentada por CAFARO, DOMÍNGUEZ GIL y CAROZZI, y *c)* la tesis *amplia*, posición de VARELA DE MOTTA y CIBILS HAMILTON.

### *a.* Tesis restringida

De acuerdo con la opinión de VAZ FERREIRA, por *título* debe entenderse solamente aquel que es hábil para transferir el dominio (C. Civil, arts. 705 y 769, num. 3.º). Solamente ingresan por este concepto aquellos títulos que contienen obligaciones de dar. La noción de *causa*, por otro lado, implicaría únicamente la *causa possessionis*.

Considera el autor referido que dentro de este concepto se comprenden las promesas de compraventa de inmuebles a largo plazo (ley 8.733). Esto, porque una vez inscrita, genera a cargo del vendedor la obligación de transferir el dominio. De este modo, la expresión «título» coincide con la establecida en el inciso segundo del artículo 705 y el numeral tercero del artículo 769 del Código Civil.

En cambio, si se celebra un contrato donde se genera una obligación de hacer —por ejemplo, promesa de compraventa— o de no hacer, dicho con-

trato no constituye un verdadero título en los términos de los artículos 705 y 769, motivo por el que no es de aplicación la regla del artículo 1961.

Asimismo, sostiene DOMÍNGUEZ GIL:

De seguirse hoy la opinión de VAZ FERREIRA habría que incluir también, dentro del concepto restringido de *título*, a las promesas de compraventa que aunque no reúnan los requisitos de la ley 8.733, hayan sido inscriptas de conformidad con las leyes 13.420 y 13.892, en la medida en que, una vez inscriptas, puede reclamarse judicialmente el cumplimiento en especie de no verificarse el mismo voluntariamente.

YGLESIAS adhiere a esta posición y entiende que la aparente contradicción que pueda generarse entre los artículos 1955, numeral 1 y el 1961 armoniza si se sostiene que la norma que sienta la solución de principio es la del artículo 1955, numeral 1, mientras que por excepción deben «reputarse» propias aquellas que bajo el imperio del artículo 1961 tienen causa o título anterior al matrimonio. Por ende, propone darle una interpretación restringida a los términos *título* (solo el hábil para transferir el dominio) y a la *causa* (a la *causa possessionis*, en los casos de adquisición por modo originario). Argumenta que durante la vigencia del régimen matrimonial legal, cuando se produce una adquisición producto del cumplimiento de un negocio puramente obligacional —por ejemplo, una promesa de celebrar una compraventa en el futuro que genera obligaciones de hacer—, esta trae aparejado que el bien adquirido sea ganancial, porque el contrato definitivo de compraventa que generó la obligación de dar fue celebrado durante el matrimonio. A fin de acreditar sus afirmaciones, invoca el artículo 1955, inciso final, que excepciona el principio de accesión en forma expresa al establecer que será ganancial el inmueble construido sobre terreno propio de uno de los cónyuges.

#### **b. Tesis intermedia**

Esta posición fue primeramente expuesta por CAFARO, quien parte de la premisa de que no existe una definición legal de *título*, puesto que en los artículos 705 y 769, si bien aluden a esa noción, no la definen; es por eso que habrá que definir ese concepto de acuerdo a su sentido natural y obvio (C. Civil, art. 18). En este entendido sostiene que *título* es la razón de ser o el fundamento jurídico de la adquisición de un derecho real o personal, mueble o inmueble, corporal o incorporeal. Respecto del término *causa*, enseña que en su sentido común refiere a la razón o motivo de alguna cosa, implicando al hecho que permite explicar por qué se ha producido un cierto efecto, de tal modo que de no haber sido por el hecho anterior, no existiría el posterior, que resulta un efecto necesario, directamente vinculado a sus antecedentes (*relación de necesidad*). De acuerdo a esta interpretación, las expresiones *causa* y *título* son sinónimos, pues refieren al fundamento o razón de ser de un derecho; o, más técnicamente, a todo antecedente

jurídico que conduce de forma directa y necesaria a la adquisición de un derecho. Adicionalmente, CAFARO invoca el numeral 6.º del artículo 1961 para fundamentar su opinión.

Es de naturaleza propia lo que se reciba en pago de capitales de crédito constituidos con anterioridad al matrimonio; esto significa, expresa CAROZZI, que «si antes del matrimonio se concedió un préstamo y este es abonado al prestamista durante su matrimonio, la suma que reciba en pago será propia. Ello es así ya que la causa o título de adquisición de esta suma de dinero es anterior al matrimonio». Por otro lado, la citada autora observa que «el punto de arranque de esta posición es la plena separación existente entre los bienes y deudas que componían el patrimonio de cada uno de los cónyuges al contraer matrimonio y el activo o pasivo ganancial». En consecuencia, los bienes muebles e inmuebles que pertenecen privativamente a uno de los cónyuges a la fecha de celebración del matrimonio continúan siendo propios, al igual que las deudas, que siguen siendo personales.

El segundo principio en que se funda esta posición es que un crédito que tiene naturaleza propia no pierde su naturaleza —y se convierte en ganancial— por el mero hecho del matrimonio. La única forma por la cual puede salir ese derecho de su patrimonio es por su propia voluntad —en aplicación del principio de legitimidad— o porque una norma, expresamente y de forma excepcional, prevea esa pérdida, tal como sucede con la edificación en suelo propio de uno de los cónyuges (C. Civil, art. 1955, inciso final). En este caso, como no hay ninguna norma que disponga que el crédito propio se transforme en ganancial una vez vigente el régimen matrimonial, dicho derecho de crédito es personal. En definitiva, de acuerdo con esta visión, los derechos de créditos derivados de una promesa de compraventa —contrato que genera obligaciones de hacer y no de transferir la propiedad— siguen siendo propios durante la vigencia de la sociedad conyugal. La solución regulada en el artículo 1961 no haría más que ratificar, en sede de sociedad conyugal, la regla de obligaciones según la cual «la paga, para ser legítima, debe hacerse en el patrimonio del acreedor» (C. Civil, art. 1498). En suma, ese derecho —subjeto—, que es propio, continúa siéndolo luego del matrimonio, independientemente de cuál sea el objeto del crédito y si se deriva o no de un contrato definitivo.

### c. Tesis amplia

Esta es la posición sustentada por VARELA DE MOTTA y CIBILS HAMILTON, quienes consideran como *título* o *causa* no solo los derechos subjetivos preexistentes al matrimonio, sino también aquellas circunstancias o hechos que tengan la suficiente trascendencia jurídica como para dejar al futuro cónyuge en condiciones de adquirir bienes. Es decir, además de los derechos subjetivos, quedan comprendidos en la noción de *título* o *causa* las meras expectativas al respecto. CAROZZI comenta el caso resuelto por dicha magistrada sobre la adquisición de una vivienda construida por el

Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE). El fundamento de su resolución estriba en que, pese a que la promesa de compraventa fue celebrada durante el matrimonio, la causa jurídica de la adquisición se encuentra en la ley que ordenó ofrecer en venta las viviendas construidas por INVE a sus arrendatarios. La causa implica «un conjunto de circunstancias o de hechos que tengan trascendencia jurídica».

### III. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

En la referida escritura por la cual la Intendencia de Montevideo enajenó el bien, la escribana autorizante relacionó en la cláusula de antecedentes que por resolución 45.874, de 4 de febrero de 1975, se dispuso vender al Sr. IRP la vivienda municipal descrita en dicha escritura.

Al haber fallecido luego IRP sin haberse otorgado la compraventa referida, no fue posible dar cumplimiento a dicha resolución y este no pudo ejercer dicho derecho; pero ya había nacido el título o causa que de acuerdo a la doctrina intermedia es la razón de ser o el fundamento jurídico de la adquisición de un derecho real o personal, mueble o inmueble, corporal o incorporal. Al causante lo sucedieron en el derecho preferencial adquirido su cónyuge supérstite, por la ganancialidad, y su hijo legítimo, en calidad de único y universal heredero —dicha resolución municipal constituyó causa o título de adquisición, y la escritura de enajenación de 1985 es el cumplimiento de dicha resolución—, quienes previo trámite municipal, de acuerdo con las normas aplicables y al trámite sucesorio, acreditaron haber sucedido al causante en las calidades referidas. Por lo tanto, al adquirir IPC dicho derecho en la sucesión de su padre, quedó fijada la calidad de propio del derecho del heredero sobre el 50 % del inmueble.

En virtud de lo relacionado, y desde una óptica fundada en la doctrina intermedia referida —postura del profesor CAFARO—, se considera causa o título de adquisición la resolución municipal, fundamentada en un decreto de la Junta Departamental, por la cual se estableció la enajenación a IPC del inmueble referido. Dicha resolución constituye causa o título de adquisición del derecho sobre el bien; el heredero adquirió, en la sucesión de su padre, el derecho a la propiedad, con calidad de propio.

Se concluye, por lo expuesto, que no se comparte la opinión de la consultante en cuanto a la naturaleza ganancial de la cuota del adquirente IPC. No deberá tramitarse la sucesión de MP, ya que el 50 % del bien tenía la calidad de propio. La resolución referida constituyó una causa o título de adquisición que, al haberse transmitido por herencia, determinó la calidad de propio de la adquisición posterior que efectuó el heredero.

### IV. CONCLUSIÓN

El 50 % del inmueble adquirido por IPC tiene naturaleza de propio, en virtud de que la resolución referida constituyó causa o título de adquisición

que luego se transmitió por herencia. Por lo expuesto, no es necesaria la tramitación de la sucesión de MP, cónyuge del adquirente.

## V. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- AREZO PÍRIZ, Enrique. «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. 2003), pp. 241-252.
- CAFARO, Eugenio. «Promesa de compraventa y sociedad conyugal». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 68, n.º 7-9 (jul.-set. 1982), pp. 211-233.
- CAROZZI FAILDE, Ema. *Manual de la sociedad conyugal*, 7.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2015.
- DOMÍNGUEZ GIL, Daniel. «Determinación de la naturaleza propia o ganancial de los bienes de acuerdo al título o causa de su adquisición». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXII (2002), pp. 699-712.
- TOMÉ, Miguel. *Código Civil comentado*, 3.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2019.
- VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de la sociedad conyugal*, 4.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1997.
- YGLIASAS, Arturo. «Sociedad conyugal». En *Revista Uruguaya de Derecho de Familia*, n.º 4, pp. 100-110.

Esc. Javier Carneiro  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Roque Molla, Juan Pablo Villar, Ana Lía Méndez, Agustina Ferreira, Victoria Adami, Marcela Aldana, M.ª Beatriz Vázquez, M.ª del Rosario Marchese, Javier Carneiro y Mariella Spagnolo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 13.12.2021, expediente 2542/2021.*