

## TÍTULO DE PROPIEDAD. COPIAS. TESTIMONIO POR EXHIBICIÓN

### Resumen

*La reconstrucción de un título de propiedad se realiza, si es primera copia de escritura no inscripta, mediante expedición de segunda copia de mandato judicial o, si dicha primera copia ha sido inscripta, mediante el procedimiento que establece la ley 16.266, todo ello de acuerdo a los artículos 228, 229, 254 y concordantes del Reglamento Notarial.*

Informe: Notarial

### Consulta

El Juzgado Letrado de Primera Instancia de Tacuarembó de ... Turno, en autos caratulados «ER, As c/ RC, S - Daños y perjuicios, IUE .../2015», consulta:

- a) Si cuando un vendedor no posee los originales de los títulos de inmueble es posible reconstruirlos a los efectos de su enajenación.
- b) En caso afirmativo, ¿en qué consiste el procedimiento y cuánto tiempo demora aproximadamente el trámite?

### Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

En la consulta planteada nos encontramos ante la situación de un vendedor que no posee el título de propiedad original de un bien.

Trabajamos sobre el supuesto de que cuando se habla de «títulos de inmueble original» se refiere a la primera copia de escritura debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad, documento traslativo de dominio (título y modo) por el cual el actual vendedor adquirió los derechos de propiedad y posesión de un inmueble.

Posiblemente esta primera copia de escritura esté acompañada de los antecedentes dominiales y de los planos de mensura (y, en su caso, también de construcción, si corresponde).

En respuesta a la consulta: es legalmente posible reconstruir el título de propiedad de un inmueble, según veremos.

### RECONSTRUCCIÓN DE COPIAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS

Las escrituras y sus primeras copias, como instrumentos públicos, hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad (artículos 1574 y 1575 CC). Cuando haya pérdida, sustracción o extravío del instrumento que lo contiene, la legislación vigente prevé dos soluciones diferentes:

- para el caso de que la primera copia de escritura haya sido perdida, sustraída o extraviada antes de ser inscrita en el Registro correspondiente (que llamaremos *régimen general*), y
- para el caso de que la primera copia de escritura haya sido perdida, sustraída o extraviada con posterioridad a la inscripción en el Registro (*régimen de la ley 16.266*).

### **Procedimiento de segunda o ulterior copia por el régimen general**

Cuando haya pérdida, sustracción o extravío de una primera copia de escritura que contiene un acto o negocio jurídico que no fue inscripto en algún registro, el régimen general indica que es necesario *mandato judicial*.

El artículo 226 del Reglamento Notarial, en concordancia con los artículos 72 y 74 de la Ley Orgánica Notarial y la modificación introducida por la ley 16.266, indica que los escribanos no pueden expedir, para la misma parte o persona, segunda o ulterior copia de escrituras sin previo mandato judicial.

En consecuencia, el artículo 228 de dicho Reglamento prevé que corresponde la expedición de segunda o ulterior copia cuando se trate de un acto o negocio jurídico que deba inscribirse en algún registro público y haya pérdida, sustracción o extravío del instrumento que lo contiene, antes de su inscripción.

La solicitud de expedición de segundas o ulteriores copias, según el artículo 229 del mismo Reglamento, se presentará ante los jueces letrados de primera instancia, y solo se accederá a ella cuando se justifique, por vía de información, el hecho alegado al efecto y la inexistencia de inscripción en el registro del acto o contrato que contiene.

Completando la respuesta acerca del procedimiento que corresponde seguir en este caso, el artículo 227 del Reglamento prevé que son competentes para expedir estas segundas o ulteriores copias de escritura el escribano autorizante de la matriz, cuando está en ejercicio de la función notarial, o el escribano que se desempeñe como tal en las oficinas encargadas de la custodia de los Registros Notariales.

### **Procedimiento de testimonio por exhibición por el régimen de la ley 16.266**

Cuando la primera copia de escritura haya sido perdida, sustraída o extraviada con posterioridad a la inscripción en el Registro, la ley 16.266 faculta al escribano a sustituir la primera copia de escritura por un testimonio por exhibición con características especiales y distintas a los testimonios por exhibición comunes.

En estos casos, el procedimiento a seguir está regulado por el artículo 245 del Reglamento Notarial, que habilita al escribano autorizante,

siempre que esté en ejercicio de la función, o previo mandato judicial, en caso de que el protocolo se encuentre depositado o archivado, al escribano a cuyo cargo se encuentra el protocolo. Este testimonio a que se refiere la ley 16.266 tendrá el mismo valor que el original, al que subrogará en su valor y efectos.

En todos los casos, el primer paso del procedimiento será solicitar información al Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria correspondiente, a los efectos de asegurar la vigencia de la inscripción respectiva. Luego de expedido el testimonio por exhibición, este debe inscribirse en el mismo registro, según lo dispuesto por el artículo 17, numeral 19, de la Ley de Organización de los Registros Públicos 16.871, a partir de cuyo momento el propietario podrá ejercitar los derechos y obligaciones contenidos en los actos y negocios reproducidos.

### **RECONSTRUCCIÓN DE LOS RESTANTES ANTECEDENTES DOMINIALES**

En la consulta se habla de *títulos*, en plural, por lo que podemos suponer que se refiere, además, a los antecedentes dominiales.

Por esos antecedentes, que pueden ser primeras copias de escrituras, primer testimonio de protocolización o fotocopias simples, no corresponde expedir testimonio por exhibición de la ley 16.266, ni su nueva inscripción registral.

No hay normativa que establezca cuál es el procedimiento de reconstrucción de los antecedentes dominiales, de modo que se aplica la costumbre en el quehacer notarial de realizar testimonio por exhibición (simple) de los antecedentes a los que se pueda acceder (protocolo de escribanos o copias de documentos agregados), y algunas instituciones o escribanos aceptan la agregación de fotocopia simple de la documentación.

De los planos que se agreguen a los títulos podrá solicitarse copia expedida por los organismos correspondientes.

Finalmente, la consulta incluye la interrogante de cuánto tiempo demora el trámite. No es posible indicar un plazo, dado lo complejo de la tramitación en sus diferentes alternativas, ya sea que intervenga solamente escribano particular y el Registro de la Propiedad o que deban realizarse, además, trámites en diferentes sedes judiciales.

### **CONCLUSIÓN**

La reconstrucción de un título de propiedad se realiza, si es primera copia de escritura no inscrita, mediante expedición de segunda copia de mandato judicial o, si dicha primera copia ha sido inscrita, mediante el procedimiento que establece la ley 16.266, todo ello de acuerdo a los artículos 228, 229, 254 y concordantes del Reglamento Notarial.

Esc. Adriana Sosa  
Informante

Aprobado por la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales, con la presencia de sus miembros Escs. Carlos del Campo, María Inés Sapriza, Blanca Olmos, Gabriela Bouvier y Silvana Rodríguez González.

Escs. Susana Chao y María Inés Sapriza  
Coordinadoras

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 30.5.2017, expediente 1340/2016.*

EJECUCIÓN DE HIPOTECA. SUCESIONES. INDIVISIÓN HEREDITARIA.  
INDIVISIÓN POSCOMUNITARIA. REMATE JUDICIAL. ACREEDOR.  
HERENCIA. CUOTA ALÍCUOTA

#### *Resumen*

*Es posible la ejecución de una cuota parte indivisa de un bien que se encuentra en indivisión hereditaria por un acreedor personal del heredero.*

Informe: Civil

#### Consulta

#### **RELACIÓN DE HECHOS**

**2015.** Préstamo hipotecario. En garantía de un préstamo, los cónyuges DLMG y BSCM constituyeron hipoteca de primer grado a favor del acreedor sobre las 9/12 avas partes indivisas de un inmueble.

De acuerdo a lo que surge de la constancia de procedencia de la escritura de préstamo hipotecario, se trata de un inmueble que había sido adquirido por el padre de DLMG, de naturaleza ganancial con la madre de este.

En 1983 su padre falleció y DLMG adquirió las 9/12 avas partes indivisas de la siguiente manera:

- 1/12 en 1983, en su calidad de heredero de su padre.
- 6/12 en 1989, por compraventa y tradición que le hizo su madre. En ese momento era de estado civil soltero. Su madre se reservó el usufructo y posteriormente falleció.
- 1/12 en 1991, en su calidad de cesionario de los derechos hereditarios en la sucesión de su padre que le transfirió uno de sus hermanos. En ese momento era de estado civil soltero.