

BIEN PROPIO. BIEN GANANCIAL. NATURALEZA JURÍDICA. SOCIEDAD  
CONYUGAL. PROMESA DE COMPRAVENTA. CAUSA

RESUMEN

*«Los bienes adquiridos durante la sociedad conyugal, cuando la causa o título ha precedido al matrimonio, son propios. El contrato preliminar de una compraventa constituye la causa o título porque de él nacen los derechos subjetivos cuyo cumplimiento tiene lugar en la compraventa posterior al nacimiento de la sociedad conyugal, en especial cuando surge claramente la conexión genética existente» (artículo 1961 del Código Civil).*

Informe: Civil

Consulta

PCDP, divorciado de sus primeras nupcias con EISG, y CFDP, casado en primeras nupcias con NSC, proyectan otorgar partición de los siguientes bienes: fracciones de campo con las mejoras que le acceden sito en la sección catastral del departamento de ..., zona rural, empadronadas con los números ...1 (fracción A), ...2 (fracción B) y ...3 (fracción C), antes en mayor área con el número ...4.

A los efectos de la realización del negocio proyectado, se desea saber la opinión de la comisión sobre la naturaleza propia o ganancial de la cuota parte que le corresponde al copropietario PCDP en los referidos inmuebles.

RELACIONADO DE DOCUMENTACIÓN ANTECEDENTE

26 de setiembre de 1996. Por documento privado sin certificación de firmas, suscrito en la ciudad de ... el 26 de setiembre de 1996, los cónyuges entre sí en únicas nupcias PDC y HDPF prometieron vender libre de obligaciones y gravámenes a PCDP y CFDP, solteros, quienes prometieron comprar en común, proindiviso y en partes iguales, la fracción de campo ubicada en la ... sección judicial del departamento de ..., empadronada con el número ...4. Se estableció que el precio de la compraventa prometida se integraría al momento de otorgarse la escritura de compraventa definitiva.

23 de octubre de 1996. Del certificado expedido en la fecha y su correspondiente ampliación, surge que se relacionó la promesa de compraventa referida en el numeral anterior y se certificó que la toma de posesión del referido inmueble se realizó por los promitentes adquirentes con fecha 26 de setiembre de 1996 (suscripción del contrato preliminar). El certificado fue presentado en su original ante el BPS, donde se encuentra fechado y adjunto al expediente de la empresa rural de los promitentes adquirentes.

14 de febrero de 1997. PCDP contrajo matrimonio con EISG, tal como surge del testimonio de partida de matrimonio.

10 de junio de 1997. Por documento privado de promesa de compraventa del 10 de junio de 1997, inscripto en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio con fecha 12 de junio de 1997, los cónyuges entre sí en únicas nupcias PDC y HDPF prometieron nuevamente vender el inmueble ya reseñado a PCDP y CFDP, quienes prometieron comprarlo en iguales condiciones.

En dicho documento se padeció error en el estado civil de PCDP; se consignó que era soltero y, como se señaló, había contraído nupcias.

En la cláusula segunda del referido documento se expresó que el precio de la compraventa prometida había sido integrado en su totalidad antes de ese acto, y a tales efectos los vendedores otorgaron carta de pago total.

En la cláusula quinta se expresa por error que la ocupación del bien se otorgó en esa fecha, cuando, como se ha visto, se verificó el 26 de setiembre de 1996.

Asimismo, al final de la mencionada cláusula se relaciona el contrato privado de promesa de compraventa del 26 de setiembre de 1996.

24 de julio de 2008. Según primera copia de escritura de compraventa de esa fecha, inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, la cual quedó definitiva el 1.º de agosto de 2008, se otorgó compraventa en cumplimiento de las promesas reseñadas siendo ambos adquirentes de estado civil casados.

En la constancia E de dicho documento se relaciona la promesa de compraventa originaria, es decir, la otorgada el 26 de setiembre de 1996.

23 de enero de 2009. El padrón referido es dividido según plano de mensura y fraccionamiento del agrimensor B de octubre de 2008, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 23 de enero de 2009. Resultan tres fracciones individualizadas con los números de padrón ...1 (fracción A), ...2 (fracción B) y ...3 (fracción C).

12 de febrero de 2009. Por escritura pública de compraventa de esa fecha, inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, la cual quedó definitiva el 2 de junio de 2009, PCDP, casado en primeras nupcias con EISG, le vendió libre de obligaciones y gravámenes a NSC, casada en primeras nupcias con CFDP, la mitad indivisa que le correspondía en el padrón ...3 (antes en mayor área padrón ...4), de la ... sección judicial y catastral del departamento de ...

12 de febrero de 2009. Por escritura pública de compraventa de esa fecha, inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, el 21 de mayo de 2009, CFDP, casado en primeras nupcias con NSC, le vendió libre de obligaciones y gravámenes a EISG, casada en primeras nupcias con PCDP, la mitad indivisa que le correspondía en el padrón ...2 (antes en mayor área padrón ...4), de la ... sección judicial y catastral del departamento de ...

30 de noviembre de 2010. Tal como surge de la anotación marginal del testimonio de partida de matrimonio que se agrega, por sentencia dictada en esa fecha por el Juzgado Letrado de primera Instancia de ... Turno, en autos caratulados *SG, E c/ DP, P - Divorcio por riñas y disputas*, se declaró disuelto el vínculo existente entre PCDP y EISG.

#### POSICIONES DOCTRINARIAS. ARTÍCULO 1961 DEL CÓDIGO CIVIL

El motivo de la consulta es descifrar la naturaleza propia o ganancial de la cuota parte que le corresponde al copropietario PCDP en los inmuebles empadronados actualmente con los números ...1 (fracción A), ...2 (fracción B) y ...3 (fracción C), antes en mayor área con el número ...4, sito en la ... sección judicial del departamento de ...

Para ello resulta fundamental analizar lo dispuesto por los artículos 1955, 1961 y 1962 del Código Civil, donde se preceptúa sobre el capital respectivo de los cónyuges y haber de la sociedad conyugal.

En especial el artículo 1961 expresa que «no se reputará ganancial la especie adquirida durante el matrimonio, aun a título oneroso, cuando la causa o título de la adquisición ha precedido a él».

Sintetizaremos el tratamiento doctrinario que ha tenido la mencionada disposición a los efectos de determinar cuál es el verdadero alcance que ha de tener la expresión *causa o título de adquisición* y conocer en el caso planteado la naturaleza de tales bienes y por consiguiente el régimen legal aplicable.

**Tesis restrictiva.** VAZ FERREIRA sostiene que el término *título* tiene un alcance totalmente restringido y que solamente revisten tal calidad aquellos que son hábiles para transferir el dominio (artículo 705.2 y artículo 769.3 del Código Civil). Ello lleva a concluir que toda vez que de un contrato se deriven obligaciones de hacer o no hacer, pero no de dar, específicamente cuando el propietario no se obliga a la transmisión de la propiedad, no hay un verdadero título en el sentido del artículo 705, razón por la cual no será aplicable la regla del artículo 1961 del Código Civil.

Daniel DOMÍNGUEZ GIL<sup>74</sup> expresa que para VAZ FERREIRA el término *causa* abarca tan solo a la *causa possessionis* propia de adquisiciones originarias. El profesor IGLESIAS adhiere a esa tesis.

**Tesis media.** CAFARO parte de la diferenciación entre el concepto genérico de *título* y el específico de *título hábil para transferir el dominio*. Expresa que, en virtud de la inexistencia de definición legal, hemos de partir del sentido natural y obvio que por imperio del artículo 18 del Código Civil ha de darse a las palabras contenidas en la ley, por lo que no es posible dar a tal expresión un sentido restrictivo.

74 DOMÍNGUEZ GIL, Daniel. «Determinación de la naturaleza propia o ganancial de los bienes de acuerdo al título o causa de su adquisición». *Anuario de derecho civil uruguayo*, oct. 2002, tomo 32, pp. 699-712.

El término *título* es entendido por el profesor como la razón de ser o el fundamento jurídico de la adquisición de un derecho real o personal, mueble o inmueble, corporal o incorporal.

Por su parte, el término *causa* se identifica como *causa eficiente o fundamento de un derecho*.

Tal como expresa DOMÍNGUEZ GIL, para CAFARO *causa* y *título* son dos términos que refieren a un mismo concepto, esto es, al fundamento o la razón de ser de un derecho.

Dicha concepción tiene como consecuencia principal que tanto el activo como el pasivo de cada cónyuge anterior al matrimonio continuará siendo propio de cada uno de ellos. Tal principio es una aplicación del régimen general de legitimidad, en virtud de la cual toda enajenación requiere imprescindiblemente de la voluntad del titular del derecho que se dispone.

Solo excepcionalmente un bien propio deviene ganancial por un hecho superviniente, tal como sucede en el caso de edificación en suelo propio de alguno de los cónyuges.

Todo cambio en la titularidad de un bien solo puede operar por negocio jurídico (en el que resulta imprescindible la voluntad de su titular) o por una disposición legal que en forma excepcional habilita tal mutación.

Queda claro que dentro del elenco de los hechos supervinientes que contempla la norma no se encuentra el hecho de haber contraído matrimonio. Por el solo hecho del matrimonio no hay mutación de la naturaleza de los bienes. Siempre es necesaria la realización de algún acto voluntario de su titular o una ley que excepcionalmente lo habilite, ya que contraría el principio general.

Se concluye que los derechos de crédito derivados de un contrato preliminar celebrado antes del matrimonio y del que solo resultan obligaciones de hacer no perderán su naturaleza de propios durante la vigencia de la sociedad conyugal. El contrato definitivo en cumplimiento de aquel resulta tan solo un acto de paga o cumplimiento de una obligación preexistente. No estamos ante un acto libre, sino necesariamente condicionado por un hecho anterior, tanto en cuanto al nacimiento de tal obligación como también en cuanto a las condiciones y circunstancias de su cumplimiento.

Concluye CAFARO que, verificada que sea en el patrimonio de los cónyuges con antelación al matrimonio una situación de derecho subjetivo, es decir, intereses jurídicamente protegidos, existirá causa eficiente o título de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1961 del Código Civil.

**Tesis amplia.** Es la que sigue mayoritariamente nuestra jurisprudencia, así como también profesores como VARELA DE MOTTA y AREZO PÍRIZ.

A diferencia de la tesis intermedia, considera que para que se verifique «causa o título» no se requiere la existencia de una situación jurídica de derecho subjetivo, sino que se configura aun cuando antes del matrimonio se haya comenzado a cumplir con los hechos o actos necesarios para adquirir derechos en la cosa o a la cosa, reales o personales, así como al conjunto de circunstancias que tengan la suficiente trascendencia jurídica como

para dejar al futuro cónyuge en condiciones de adquirir los bienes, lo que abarca incluso situaciones de mera expectativa, tales como circunstancias que podrían generar, en forma eventual o contingente, el nacimiento de un derecho.

Daniel DOMÍNGUEZ GIL, en el trabajo citado, expresa en este mismo sentido que el artículo 1961 del Código Civil no es una norma de excepción al régimen general, sino que plantea una regulación especial a una situación de igual carácter.

Expresa que, de regla, la causa o título que justifica el ingreso de los bienes al activo de un sujeto se suceden de inmediato y dentro de una misma coyuntura negocial. En la mayoría de los casos título y modo se verifican casi simultáneamente.

El artículo 1961 del Código Civil viene a regular aquellas hipótesis en las que causa o título y modo de adquisición se verifican en momentos diferentes. Dispone que la titularidad de los bienes adquiridos en tales circunstancias corresponde a quien haya tenido previamente una causa jurídica que fundamente tal adquisición.

Se concluye, por tanto, que los artículos 1955 y 1961 tienen un ámbito de aplicación diferente. El artículo 1961 no constituye una excepción a la regla del artículo 1955.

DOMÍNGUEZ GIL aboga por una noción de causa o título amplia en el sentido expresado por CAFARO, y entre otros argumentos menciona la estricta separación entre derechos propios y gananciales que establece nuestro Código.

#### TRATAMIENTO DOCTRINARIO DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA

Abordaremos ahora el tratamiento doctrinario que ha tenido el estudio de la naturaleza de las compraventas realizadas en la vigencia de la sociedad conyugal en cumplimiento de promesas de compraventa otorgadas antes del matrimonio.

Ema CAROZZI<sup>75</sup> expresa que será propio el bien adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal en virtud de promesa celebrada con anterioridad al matrimonio, sea aquella pura o anómala, inscrita o no.

El profesor CAFARO<sup>76</sup> asimila el concepto de *título* al de *causa adquirida*. De ello se desprende que los bienes que pertenecían a cada cónyuge antes del matrimonio no modifican su carácter por dicho acto. La mutación de su naturaleza solo puede operar por ley. En consecuencia, el derecho emanado de la promesa de compraventa con anterioridad al matrimonio conserva su carácter de propio.

75 CAROZZI FAILDE, Ema. *Manual de la sociedad conyugal*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1996. ISBN 9974-2-0076-8, p. 119.

76 CAFARO, Eugenio B. «Promesa de compraventa y sociedad conyugal». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-set. 1982, tomo 68, n.ºs 7-9, pp. 214-215.

Por su parte, VAZ FERREIRA y Arturo IGLESIAS incluyen dentro de la noción de título del artículo 1961 del Código Civil tan solo las promesas de enajenación de inmuebles a plazo regidas por la ley 8733, por cuanto dicho régimen establece que, una vez inscriptas, el vendedor se obliga a transferir la propiedad, lo que hace aplicable el concepto de título de los artículos 705, inciso 2, y 769, numeral 3, del Código Civil.

#### OPONIBILIDAD A TERCEROS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA OTORGADA EL 26 DE SETIEMBRE DE 1996

Los artículos 1291 a 1293 del Código Civil establecen como principio general que el contrato produce sus efectos en la esfera obligacional entre las partes y que, por lo tanto, no produce efectos respecto de terceros.

Como expresa el profesor GAMARRA, el contrato tiene un efecto relativo y no absoluto, en tanto su eficacia se circunscribe a los sujetos que lo formaron: las partes contratantes.

El principio de autonomía de la voluntad, que explica la fuerza vinculante del contrato, justifica también el de relatividad del contrato. La autonomía privada es el poder darse a sí mismo sus propias reglas, que se ve expresado en materia de acuerdo de voluntades, acuerdo que garantiza a cada sujeto que su esfera jurídica no será modificada por la decisión unilateral de otro sujeto, sin su voluntad.

El segundo aspecto del principio de relatividad del contrato refiere a la ineficacia respecto de terceros. «Los contratos no pueden oponerse a terceros, ni invocarse por ellos, sino en los casos de los artículos 1254 y 1256». Esta norma refiere a la eficacia obligacional del contrato. Puesto que el contrato produce sus efectos entre las partes que lo formaron, va de suyo que no produce efectos respecto de terceros.

El contrato, en nuestro derecho, genera derechos personales, los cuales no son absolutos y, por tanto, carecen de irradiación *erga omnes*. En consecuencia, los contratos de por sí no pueden oponerse a terceros.

La noción de inoponibilidad guarda relación con el principio de relatividad del contrato, ya que cuando se habla de inoponibilidad no está en consideración el efecto obligacional del contrato, sino la situación jurídica que el contrato produce, que repercute en diversas formas y puede afectar de distintas maneras a terceros.

La inoponibilidad al tercero hace referencia a la ineficacia relativa del contrato. El contrato resulta inoponible cuando no es eficaz respecto a ciertos terceros, en el sentido de que no se puede hacer valer frente a estos terceros; para ellos todo sucede como si el contrato no hubiera existido nunca. La consecuencia es que ciertos terceros pueden desconocer la existencia misma del contrato y actuar como si para ellos no hubiera existido.

El artículo 1587 del Código Civil establece desde cuándo los contratos y documentos devienen oponibles a terceros. El numeral 1 de dicho artículo expresa: «La fecha de un instrumento privado no se contará respecto de

terceros, sino: 1.º) Desde el día de su exhibición en juicio o en cualquiera repartición pública, cuando quedase allí archivado».

Autenticidad y oponibilidad son conceptos diversos. No obstante, la certeza de la autoría y fecha de tal clase de documentos es claramente compatible con su oponibilidad a un tercero, tal como dispone el artículo mencionado.

Por lo tanto, el documento privado deviene oponible a terceros desde su presentación, entre otras hipótesis, ante cualquier repartición pública cuando quedase allí archivado.

No es la certificación de firmas lo que da fecha cierta a un documento, sino que dicho efecto se tiene por imperio de lo dispuesto por el artículo 1587 del Código Civil.

El artículo 248 del Reglamento Notarial (acordada 7533, del 22 de octubre de 2004), en su primer literal, expresa que el «certificado notarial es el instrumento público original autorizado por escribano, con el objeto de: a) acreditar la existencia de situaciones jurídicas, actos o hechos, conocidos ciertamente por el autorizante, o que le justifican mediante documentos públicos o privados que le exhiban o compulse [...]».

En nuestro derecho, la facultad de *acreditar* ha sido conferida al escribano por imperio de la Ley Orgánica Notarial (decreto 1421, del 31 de diciembre de 1878) en su artículo 1.

La *autorización bajo su fe* constituye un elemento intrínseco de la función notarial, y significa que lo expresado en el documento debe ser aceptado y valorado obligatoriamente —porque lo reconoce y lo ordena la ley— como una expresión de verdad, como una representación auténtica de la realidad.

Para que ese valor de plena prueba se configure, el certificado notarial debe reunir las condiciones previstas para los instrumentos públicos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1574 del Código Civil.

El certificado notarial expedido el 23 de octubre de 1996 cumple con las condiciones formales, sustanciales y materiales y se encuentra correctamente expedido desde los aspectos legales y reglamentarios. Por imperio de lo dispuesto por el artículo 1587 numeral 1 del Código Civil, lo relacionado en dicho documento deviene oponible a terceros, quienes no pueden desconocer el otorgamiento de la promesa relacionada ni la toma de la posesión en dicho momento.

#### OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

A la luz de lo analizado, la escribana consultante adhiere a la tesis amplia mencionada, por la cual se expresa que para que se verifique *causa o título* no se requiere la existencia de una situación jurídica de derecho subjetivo, sino que se configura aun cuando antes del matrimonio se haya comenzado a cumplir con los hechos o actos necesarios para adquirir derechos en la cosa o a la cosa, reales o personales, así como al conjunto de circunstancias

de hechos que tengan la suficiente trascendencia jurídica como para dejar al futuro cónyuge en condiciones de adquirir los bienes, lo que abarca aun situaciones de mera expectativa, tales como circunstancias que podrían generar, en forma eventual o contingente, el nacimiento de un derecho.

Coincidentemente con lo expresado por CAROZZI, la consultante considera que, de acuerdo con las normas citadas, será propio el bien adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal en virtud de promesa celebrada antes del matrimonio, sea esta pura o anómala, inscripta o no.

En el caso de los bienes objeto de la presente consulta ha de agregarse que el otorgamiento de dicha promesa y la entrega de posesión de los bienes referidos fue objeto de certificación notarial, que dicho certificado fue presentado ante el BPS y se verificaron los extremos exigidos por el artículo 1587, numeral 1, del Código Civil, por lo cual dicha circunstancia deviene oponible a terceros.

Asimismo, en todos y cada uno de los otorgamientos posteriores se relacionó la promesa suscrita el 26 de setiembre de 1996, incluso en la escritura por la cual EISG, casada en primeras nupcias con PCDP, adquirió la mitad indivisa del padrón ...2 (antes en mayor área padrón ...4).

Es claro que en ninguna ocasión el titular expresó consentimiento de especie alguna que legitimara la mutación de la naturaleza propia en ganancial de los bienes referidos. En cada uno de los documentos (incluidos aquellos en los que se enajenaron cuotas partes a las cónyuges de los adquirentes) se dejó constancia de que los bienes eran de naturaleza propia y que habían tenido origen en el documento relacionado.

Por ello entiendo que la promesa de compraventa suscrita el 26 de setiembre de 1996 reúne las condiciones exigidas por el artículo 1961, numeral 1.º, del Código Civil para ser título de adquisición anterior al matrimonio, tener fecha cierta y ser oponible a terceros de acuerdo con el artículo 1587, numeral 1.º, del Código Civil.

En consecuencia, en virtud de la intangibilidad de las esferas jurídicas patrimoniales, la cuota parte que le corresponde al señor PCDP en los bienes referidos es de naturaleza propia, con excepción del cincuenta por ciento del padrón ...2, que es ganancial en virtud de la compraventa que se le hiciera a favor de EISG estando vigente la sociedad conyugal.

En conclusión, la consultante sostiene que en la partición que se proyecta respecto de los padrones números ...1 (fracción A), ...2 (fracción B) y ...3 (fracción C), antes en mayor área con el número ...4, deben comparecer tan solo PCDP y CFDP, por ser los bienes referidos de naturaleza propia.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

La consulta se examina viendo en primer lugar el punto sobre el cual se pregunta, a efectos de contestar en forma clara. La consultante señala que PCDP (divorciado de EIS) y CFDP (casado con NS) proyectan otorgar parti-

ción sobre las fracciones de campo con las mejoras que le acceden, sito en la tercera sección catastral del departamento de ..., zona rural, empadronadas con los números ...1, ...2 y ...3, y a esos efectos «desea saber la opinión de la Comisión sobre la naturaleza propia o ganancial de la cuota parte que le corresponde al copropietario PCDP en los referidos inmuebles». Opina que «a la partición que se proyecta respecto de los padrones números ...1, ...2, y ...3 deben comparecer tan solo PCDP y CFDP».

El suscrito entiende que PCDP y CFDP desean otorgar partición de los bienes padrones ...1, ...2, y ...3 citados. No obstante, la consulta sobre la naturaleza propia o ganancial de la cuota parte que corresponde a PCDP abre interrogantes.

Si volvemos a la premisa de que se desea partir los tres padrones indicados, es necesario examinar: a) cuál es la indivisión que existe en ellos, y si existe más de una; b) quiénes son los sujetos que integran la indivisión o indivisiones, y c) si no desean mantener indivisión alguna, quiénes deben otorgar en negocio jurídico partición.

#### SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PADRONES QUE SE PRETENDE PARTIR

El suscrito se dispone a trazar su interpretación de qué efectos provoca cada una de las operaciones documentadas cuya copia se adjunta.

En el documento del 26 de setiembre de 1996, PDC y HDPF, casados entre sí en únicas nupcias, prometieron vender a PCDP y CFDP, solteros, quienes prometieron adquirir una fracción de campo padrón ...4 (antecedente de los tres padrones que se pretende partir). Dicho negocio no fue objeto de resolución voluntaria, ni se conoce que haya habido sentencia ejecutoriada que así lo hubiera resuelto.

PDC y HDPF prometieron vender a CFDP, soltero, y a PCDP, casado, de quienes se dice que son solteros, el inmueble padrón ...4.

Entiendo que el inmueble tiene dos condóminos y ambos lo tienen en carácter de propio: CFDP por ser soltero al momento de la adquisición y PCDP por haber adquirido luego de nacida la sociedad conyugal por una causa o título anterior a su nacimiento.<sup>77</sup>

PDC y HDPF enajenaron por compraventa y tradición a PCDP y CFDP, casados respectivamente con EIS y NS, quienes adquirieron el inmueble referido precedentemente (entonces padrón ...4).

El 12 de febrero de 2009, PCDP enajenó por compraventa y tradición a NS, casada con CFDP, la mitad indivisa en el padrón ...3, antes padrón ...4 en mayor área, que tiene naturaleza jurídica de bien propio por haber operado subrogación de inmueble por inmueble, como se ha indicado.

77 CAFARO, Eugenio B. «Promesa de compraventa y sociedad conyugal». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-set. 1982, tomo 68, n.ºs 7-9, pp. 211-233.

Entiendo que PCDP enajena la mitad indivisa de un bien propio a NS, casada con CFDP, habiendo operado subrogación, lo que hace que dicha indivisa sea propia de NS y la otra mitad indivisa es propia de CFDP.

El 12 de febrero de 2009, CFDP vendió a EIS, casada con PCDP, la mitad indivisa que le corresponde en el padrón ...2.

Entiendo que CFDP vende a EIS, casada con PCDP, la mitad indivisa del bien padrón ...2, por lo que dicha mitad indivisa se convierte en ganancial y la otra mitad es propia de PCDP.

Luego se produjo la disolución de la sociedad conyugal que integraban PCDP y EIS, en virtud del divorcio decretado y ejecutoriado, por lo que el bien padrón ...2 en su mitad indivisa es propio de PCDP y la otra mitad es de la indivisión poscomunitaria que integran los excónyuges DP-S.

El bien padrón ...1 está en condominio por mitades indivisas entre CFDP y PCDP, en carácter de bien propio.

El bien padrón ...2 es mitad propio de PCDP y mitad en indivisión poscomunitaria entre PCDP y EIS.

El bien padrón ...3 es mitad propio de CFDP y mitad propio de NS, por subrogación.

En consecuencia, el padrón ...1 y las mitades indivisas de los padrones ...2 y ...3 que corresponden a CFDP y PCDP constituyen un condominio de origen contractual, como bienes propios de los citados.

La mitad indivisa del bien padrón ...2 integra la indivisión poscomunitaria de la disuelta sociedad conyugal de la que formaban parte PCDP y EIS.

La mitad indivisa del bien padrón ...3 es bien propio de NS.

#### FUNDAMENTO DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE BIEN PROPIO DE LA CUOTA PARTE ADQUIRIDA POR PCDP

Esta posición ha sido sostenida en el seno de la Comisión de Derecho Civil, que recoge especialmente los desarrollos del Prof. Eugenio CAFARO.

CAFARO entiende que el Código Civil no define legalmente el título, y apela al sentido natural y obvio (artículo 18 del Código Civil). El 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.

Para este autor, el término *causa* se identifica como causa eficiente o fundamento de un derecho.

En el caso de marras se presenta un contrato preliminar, reconocido por las partes en documentos posteriores, como origen de la adquisición que se verifica luego de contraído matrimonio por uno de los otorgantes de la compraventa.

Para CAFARO, a cuya posición adherimos, dicho contrato preliminar produce el nacimiento de obligaciones de hacer. Estas obligaciones son cumplidas en el contrato de compraventa prometido, en carácter de acto debido. Este derecho subjetivo que nace del contrato preliminar es la causa o título a que alude el artículo 1961 del Código Civil.

En la especie nos encontramos con una promesa de compraventa otorgada el 26 de setiembre de 1996, que es la causa o título a que alude el artículo 1961 del Código Civil, por encontrarse en conexión genética con los actos posteriores suscritos por las mismas partes en los que reiteradamente hacen mención de ella.

#### OTORGANTES DE PARTICIÓN

En la especie puede plantearse partición que involucre todas las cuotas de los tres padrones citados, tal como se señala en la consulta.

Los otorgantes deben ser CFDP y PCDP, por sus cuotas (mitades indivisas) propias en el padrón ...1; PCDP, por su mitad indivisa (bien propio) en el padrón ...2; CFDP, por su mitad indivisa (bien propio) en el padrón ...3; EIS y PCDP, por la mitad indivisa que se encuentra en indivisión poscomunitaria por su mitad indivisa en el bien padrón ...2 (exganancial) y sin perjuicio de la liquidación de tal indivisión, y NS, por su mitad indivisa (propia) en el bien padrón ...3.

#### CONCLUSIÓN

Si el objeto de partición es exclusivamente el padrón ...1, la división debe ser otorgada por CFDP y PCDP.

Si se parte solo el padrón ...2, el otorgamiento debe ser dado por PCDP (mitad indivisa, bien propio) y por EIS y PCDP, por su parte en la mitad indivisa que pertenece a la indivisión poscomunitaria que integran.<sup>78</sup>

Si se parte solamente el padrón ...3, el otorgamiento debe expresarse por CFDP (mitad indivisa, bien propio) y por NS (mitad indivisa, bien propio).

Esc. Gonzalo M. Trobo  
Informante

Montevideo, 12 de mayo de 2015. La Comisión de Derecho Civil aprueba por mayoría el informe elaborado por el escribano Gonzalo Trobo, con los votos de los escribanos Mildred Secondo, Adriana Silva, Mónica Jover, Carlos Groisman, Gustavo Echavarría, Diego Seré, Juan Pablo Villar, Alicia Cancela, Roque Molla, Jorge Carneiro, Maximiliano Mauri y María Ritacco.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 16 de junio de 2015. Expediente 650/2014.*

78 Previa liquidación de la sociedad (artículo 2010 del Código Civil).