

## COMPRAVENTA. CONTROLES NOTARIALES. DIVORCIO. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PUBLICIDAD REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

### Resumen

Tanto las distintas interpretaciones del asentimiento conyugal del enajenante en un negocio inscripto en 1987 como el contralor del divorcio de esa parte en aquel momento carecen de relevancia respecto a la registración de un negocio actual; al estar inscripta la adquisición de la actual titular, la enajenación por sus sucesores cumplirá el tracto sucesivo del artículo 57 de la actual Ley de Registros.

Informes: Registral y Civil

## Consulta

### I. HECHOS

**1987.** *Compraventa.* EGJ (divorciado) y CN (soltera), ambos argentinos, vendieron por título compraventa y modo tradición a FB (casada) el inmueble padrón 0000 de la ... sección judicial de Maldonado. El escribano autorizante dejó establecido que EGJ era divorciado de sus primeras nupcias con MCD, pero en los controles notariales no se relacionó la sentencia de divorcio; sí se expresó respecto a la procedencia que «el bien descripto lo hubieron los vendedores en su actual estado civil [...]».

**2024.** Se recibió oferta de compra del inmueble. Dicho negocio no prosperó: el título se observó por no encontrarse acreditado el divorcio indicado y ese negocio preliminar se rescindió.

### II. CONSULTA

Se solicita opinión de la Asociación de Escribanos del Uruguay sobre:

1. Si hay obligación de controlar la sentencia de divorcio del vendedor en la escritura de compraventa. En caso de existir dicha obligación, ¿su inobservancia da lugar a objetar el título?
2. Si en la escritura de compraventa referenciada puede considerarse que se encuentra realizado el control del divorcio.
3. Si para el caso de no considerarse acreditado el divorcio puede sostenerse que operó la prescripción. ¿Es necesario tramitar judicialmente la prescripción adquisitiva?

### III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante considera que no existe disposición legal o reglamentaria que imponga dejar constancia documental del divorcio en la escritura, aunque es de buena técnica notarial hacerlo. De todos modos, su inobservancia no daría lugar a objeciones del título. Es probable que la observación radique en la posible naturaleza ganancial del bien inmueble y la eventual ineficacia de la enajenación frente a la excónyuge del vendedor EGJ. Estima que en la escritura de compraventa referida, el autorizante controló el divorcio, en virtud de que en las constancias mencionó que «el bien descripto lo hubieron los vendedores en su actual estado civil»; además, el artículo 129 —incisos *e* y *f*, parte final— del Reglamento Notarial establece la obligación de consignar el estado civil que los otorgantes declaren (tal declaración es responsabilidad exclusiva de ellos).

Si se entendiere que el divorcio no quedó acreditado y que el bien inmueble podría ser de naturaleza ganancial, ya transcurrieron más de veinte años desde la escritura referenciada. El tema debe analizarse tomando en consideración la posibilidad de que MCD pudiera realizar hoy algún tipo de acción sobre el bien. A esos efectos, sería aplicable el instituto de la prescripción extintiva en su mayor plazo. Han transcurrido casi cuarenta años desde el otorgamiento de la compraventa, lo que acredita que la adquirente tomó posesión del bien.

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

Esta comisión planteará lo relacionado en la resolución 63/2018 de la Dirección General de Registros y el informe del Esc. Álvaro GARBARINO en respuesta a una consulta al Instituto de Investigación y Técnica Notarial de la ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2017).

Para enajenar o afectar con derechos reales los inmuebles gananciales adquiridos a nombre de un cónyuge o de la comunidad, el artículo 1971 del Código Civil exige la conformidad expresa de ambos cónyuges. La enajenación de 1987 estuvo sometida a la calificación registral como paso previo a la inscripción del negocio; por tanto, este acto presentado a inscribir en 1987 debió: 1) no adolecer de nulidad que surgiera del propio instrumento, y 2) referir a un acto inscripto precedentemente (en la época no regía el principio de tracto sucesivo, sino el art. 15 de la ley 10.793 [antigua Ley Registral], de 25 de setiembre de 1946).

En cuanto al primer aspecto, debemos determinar si la omisión de la conformidad conyugal es causa de nulidad. La mayoría de nuestra doctrina se pronuncia en el sentido de que el cónyuge administrador otorga el título y el modo, mientras que el otro cónyuge se limita a realizar un acto externo: prestar la conformidad (VAZ FERREIRA, 1997: 504, § 203; CAFARO y CARNELLI, 2024: 47); así, la omisión de la conformidad del cónyuge no administrador no provoca la nulidad del acto, sino su inoponibilidad frente a este. Otra parte de la doctrina sostiene que ambos cónyuges deben consentir el título y el modo: para AREZO (2010: 319 y ss.), la falta de consentimiento del cónyuge no administrador sería un caso asimilable a la venta de cosa ajena, válido y susceptible de ratificación; GAMARRA (2001: 205) tiene una posición más contundente y sostiene que los cónyuges forman una parte plurisubjetiva, por lo que la omisión de la conformidad conyugal genera la nulidad del título.

En el informe referido, GARBARINO sostiene que en caso de ausencia de dicha conformidad, el registrador debería proceder a la inscripción y optar por la validez del documento, en el entendido de que si se inclinara por la posición que entiende que la ausencia de aquel consentimiento provoca nulidad, estaría cerrándole la puerta de la publicidad registral a un documento cuya admisión no cercena el derecho del cónyuge no administrador (ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997 [actual Ley Registral], art. 62).

Por su lado, la Dirección General de Registros, en la citada resolución 63 de 2018, expresó que el contralor del divorcio reviste importancia, ya que determinaría la naturaleza jurídica del bien, y, eventualmente, regiría la exigencia del artículo 1971 del Código Civil. Adhiriendo a la citada opinión de VAZ FERREIRA, la resolución indica que al faltar el consentimiento del cónyuge, la enajenación no produce sus efectos, por lo que es absolutamente ineficaz. Al tener el bien naturaleza ganancial, el enajenante carece por sí solo del poder de disposición; en consecuencia, la enajenación sería ineficaz. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria inscribe actos traslativos de dominio, por lo que, al no producirse dicha traslación, este no sería inscribible.

La necesidad o no de un asentimiento conyugal en función de la naturaleza jurídica que pueda tener el inmueble es decisiva; el escribano debió controlarlo o, por lo menos, dejar constancia de ello como manifestación de conocimiento propio si así lo fuera. El registrador no solo analiza la validez del acto y corrobora que no existan nulidades manifiestas: también verifica que el acto o contrato «sea de los que legalmente deban inscribirse» (actual Ley Registral, art. 65, num. 5.º). Y si lo inscribible es la transferencia del dominio, no puede aceptarse la inscripción de un documento del que no surja acreditada la legitimación de los enajenantes.

## CONCLUSIONES

En atención a las particularidades del caso en consulta, concluimos:

- El Registro de Traslaciones de Dominio de la época del negocio (1987) procedió a inscribir la enajenación por parte de EGJ, divorciado, y presumimos que su divorcio debió resultar también de la adquisición antecedente (documento no aportado a la consulta).
- Sin perjuicio de las consideraciones que pueda efectuar la Comisión de Derecho Civil, el transcurso del tiempo desde la adquisición del bien, en virtud de la posesión acreditada en escritura pública, permite entender que, por el instituto de la prescripción, se habrían extinguido las posibles acciones que pudiera ejercer la cónyuge o excónyuge del enajenante de 1987.
- Las distintas interpretaciones del asentimiento conyugal en 1987 y los diversos planteos sobre el contralor del divorcio carecen de relevancia en cuanto a la registración de un negocio actual. Estando inscripta la adquisición de FB, la enajenación de sus sucesores cumplirá el tracto sucesivo previsto por el artículo 57 de la actual Ley Registral.

Esc. Carlos del Campo  
Redactor

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- AREZO, Enrique (2010). *Tratado de las particiones*, 3.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2017). Comisión de Derecho Registral (informante: Álvaro GARBARINO). «Bien inmueble. Sociedad conyugal. Compraventa. Principio de tracto sucesivo». Expediente 1473/2017, repartido 88/2017.
- CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago (2024). *Eficacia contractual*, 3.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge (2001). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo x («Doctrina general del contrato», vol. 3), 5.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- VAZ FERREIRA, Eduardo (1997). *Tratado de la sociedad conyugal*, 4.<sup>a</sup> ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

—o0o—

Aprobado por la Comisión de Derecho Registral con los votos de los Escs. M.<sup>a</sup> Cristina Anzuela, Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Romina Cedrés, Álvaro Garbarino, Ana M.<sup>a</sup> Grassi, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Enrique Marna, Robert Melo, Carlos M.<sup>a</sup> Milano, Karin Perdomo, Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento y Andrea Yarruz.

Escs. Mercedes Azar y Carlos del Campo  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

Los modos adquisitivos son instrumentos que el ordenamiento jurídico coloca a disposición de los interesados para provocar un ingreso de un derecho a su esfera patrimonial (HOWARD, 2024). En el libro tercero del Código Civil, artículo 705, inciso 1.º, se establece que los modos hábiles de adquirir del dominio son la *ocupación*, la *accessión*, la *tradición*, la *sucesión por causa de muerte* y la *prescripción*. Los referidos se clasifican en infinidad de forma; para este informe nos centraremos en la clasificación entre modos *originarios* y *derivados*, es decir, según si el derecho se obtiene independientemente de un vínculo jurídico con el titular anterior o por la trasmisión verificada de un patrimonio a otro.

DE RUGGIERO (cit. por HOWARD, 2024: 45) manifiesta que la adquisición es originaria «cuando el derecho que se une al sujeto surge en él directamente y de un modo autónomo, es decir, independientemente de una relación jurídica con una determinada persona» (ocupación, accesión y prescripción), y es derivado «cuando el derecho procede de una relación con otros de la cual deriva en favor del nuevo titular», es decir, depende del vínculo jurídico con una determinada persona (tradición y sucesión por causa de muerte).

## II. LA PRUEBA DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

Como señala VILLAR, la prueba de la adquisición del derecho de propiedad es diferente según la adquisición sea originaria o derivada. En la «adquisición originaria es necesario probar que quien alega ser propietario lo es en virtud de que determinados hechos ocurrieron, con prescindencia del vínculo con otra persona» (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2024: 372). En oposición, cuando una persona adquiere la propiedad de un bien por modo derivado, «debe demostrar la transferencia que otro le hizo» (*ibidem*). También es necesario «demostrar que el sujeto que le transfirió el bien al adquirente efectivamente era el propietario, y para probarlo, es necesario saber cómo lo hubo dicho enajenante, y así sucesivamente, hasta llegar a un límite» (*ibidem*); tal sucesión de propietarios debe extenderse hasta llegar a una persona que lo haya adquirido de manera originaria, pues en ese momento ya no interesan las anteriores derivaciones, en virtud de que esta persona adquirió de manera originaria, con independencia de un vínculo con otra.

## III. ¿ES NECESARIO LA TRAMITACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN?

Señala MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1987: 110):

La tramitación judicial de la declaración de prescripción es necesaria cuando no existe prueba documental de la posesión por el plazo exigido por la ley. La existencia de justo título o al menos de documentos públicos probatorios de la posesión hace innecesario dicho procedimiento, ya que la usucapión funciona como excepción. No obstante, el ejercicio de la acción es de utilidad evidente, ya que aventará eventuales reclamaciones de terceros.

En virtud de ello, el instituto de la usucapión actúa en forma automática, sin necesidad de realizar trámite judicial que declare la propiedad. El autor, además, señala sus dos funciones: en primer lugar, es un medio de prueba de la propiedad que elimina la denominada «prueba diabólica», esto es, la justificación de la propiedad por cada enajenante hasta la salida fiscal o municipal, en auxilio al propietario; en segundo término, es un modo de adquirir (MOLLA, 1993: 603 y 604).

## IV. APLICACIÓN AL CASO PLANEADO

Se comparte la opinión de la consultante en cuanto a que han pasado más de veinte años desde que se otorgó la escritura de enajenación. De esta resulta la tradición y toma de posesión del inmueble de referencia, lo que justifica sostener que el titular del bien puede ampararse en la prescripción frente a cualquier acción que pretenda efectuarse. Si bien no se tiene certeza de si el divorcio existió o no, dado el tiempo transcurrido, ello no es cuestionable.

Desde el razonamiento lógico inductivo, como señala VILLAR en varios informes contestes —por ejemplo, en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2024: 373 y 374)—, puede justificarse que, por un lado, se tiene probada, mediante documentos públicos y con un grado de probabilidad razonable, la toma

de posesión por el comprador con antelación al plazo necesario para usucapir de manera prolongada (desde el año); además, se presume la posesión durante el tiempo intermedio (C. Civil, art. 654) cuando el comprador a título singular actualmente se encuentra en posesión del bien. Por otro lado, si bien no se presenta información registral, ante el relato de la consultante no se hace ver que de esa información surjan inscripciones que indiquen lo contrario, sumado a que no se cuentan las suspensiones (C. Civil, art. 1244): «Entonces existe un grado de probabilidad razonable de que [...] el actual titular podría ampararse en la prescripción como excepción» frente a una acción (VILLAR, 2018). Se considera así que desde la compraventa del año 1967 operó el instituto de la prescripción adquisitiva, al haber transcurrido más de veinte años desde el otorgamiento de la escritura relacionada, de la que surge que el comprador se encuentra en posesión del bien; en virtud de ella, se saneó el posible vicio de la titulación respecto a la eventual falta de conformidad de los cónyuges, legalmente requerida para dicha enajenación.

## V. CONCLUSIÓN

Con carácter general, se destaca la relevancia del control notarial de los divorcios. Sin perjuicio de ello, en el caso planteado, la situación no merece observaciones: si el bien tenía naturaleza de propio, las derivaciones del derecho se realizaron correctamente. Ante la eventualidad de que el bien hubiera sido ganancial, el actual titular se encuentra en condiciones de oponer la prescripción como excepción, sin necesidad de tramitarla judicialmente.

Escs. Valentina Almirón  
y Valentina Caldeyro  
Informantes

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987). Comisión de Derecho Civil (informantes: Enrique AREZO, Roque MOLLA, María WONSIK y Arturo YGLESIAS). «Prescripción. Adhesión de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 91-121.
- (2024). Comisión de Derecho Civil (informante: Juan Pablo VILLAR). «Prescripción adquisitiva. Modos de adquirir el dominio. Estudio de títulos». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 110, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 365-376.
- HOWARD ALANIS, Walter (2024). *Modos de adquirir*, 5.ª ed. corr. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- MOLLA CAMACHO, Roque (1993). «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, pp. 603-609.
- VILLAR, Juan Pablo (2018). «Sobre la argumentación jurídica notarial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 104, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 137-167.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. M.<sup>ª</sup> Valentina Almirón, Américo Bianchi, Karen Bonner, Javier Carneiro, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Natalia Hartmann, José Illia, Ana Irabedra, Mónica Jover, M.<sup>ª</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>ª</sup> Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.<sup>ª</sup> Rosana Monteverdi, Paola Pólito, M.<sup>ª</sup> del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.<sup>ª</sup> Paula Valentín, Marynés Van Cranembrouck, M.<sup>ª</sup> Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 7.10.2025, expediente 3187/2025.*