

Extracto: Criterio de calificación: Naturaleza jurídica del derecho de usuario de leasing y sus consecuencias respecto a la exigencia del asentimiento conyugal en caso de ganancialidad.

RESOLUCION N° 23 / 2018

Montevideo, 23 de marzo de 2018.

VISTO: En estas actuaciones, la Técnico-Registradora del Registro de la Propiedad de Florida, Esc. Leticia Viera, solicita la definición de criterios de calificación en torno a la naturaleza jurídica del derecho de usuario de leasing y sus consecuencias respecto a la exigencia del asentimiento conyugal en caso de ganancialidad.

RESULTANDO: I) El tema reviste importancia y puede ser discutible, en tanto de conformidad con el artículo 8° de la Ley 16072, *“La inscripción en el Registro confiere al usuario, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior...”*, por lo que podría entenderse necesario el asentimiento conyugal requerido en el artículo 27 de la Ley 16871.

II) La Comisión Asesora trató el asunto en dictamen número 5/2017, asentado en Acta número 432, de fecha 9 de mayo de 2018, encontrando que, si al momento de la constitución del leasing el usuario estaba casado bajo el régimen legal, pueden darse tres posibles situaciones: una, cuando el usuario cede sus derechos estando casado; otra, cuando se produjo la disolución de la sociedad conyugal y luego los cede u otorga la compraventa, y por último, cuando luego de cumplida la compraventa, se vende el automotor. En el primer caso, todos los integrantes coincidieron en que no es necesario el consentimiento conyugal, ya que conforme al artículo 1° de la Ley 16072, *“El crédito de uso es el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien”*. Se trata –como su nombre lo indica– de un derecho de crédito, que habilita al uso del bien. El derecho real reconocido en el artículo 8° confiere preferencia al usuario respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, pero no transforma la naturaleza de tal derecho de crédito. La conformidad conyugal exigida por el artículo 27 de la Ley Registral, tiene lugar respecto de las enajenaciones o gravámenes del vehículo, mientras que aquí el usuario cede

a un tercero su derecho de crédito, en otras palabras su derecho al uso del automotor, por lo que no debe exigirse. En el segundo caso, producida la disolución de la sociedad conyugal, se concluye que los derechos de usuario quedaron en una situación de co-titularidad entre los cónyuges o ex-cónyuges, de modo que corresponde exigir el consentimiento de ambos en la cesión de derechos. No ocurre lo mismo si se otorga la compraventa en cumplimiento del leasing, ya que el adquirente no cambia, es el mismo usuario que lo constituyó, no siendo necesaria la comparecencia del cónyuge. En el tercer caso, cuando cumplido el leasing y otorgada la compraventa, luego se enajena o grava con prenda sin desplazamiento el automotor, surge la duda respecto a cuándo tomar el nacimiento de la ganancialidad del bien: al momento de la constitución del leasing o al momento de otorgamiento de la compraventa. Si por ejemplo, al constituirse el leasing el usuario era soltero, pero al otorgamiento de la compraventa es casado, ¿debe considerarse ganancial el automotor? La Comisión intercambia conceptos sobre si resulta aplicable en este caso, el artículo 1961 del Código Civil, que establece: *“No se reputará ganancial la especie adquirida durante el matrimonio, aún a título oneroso, cuando la causa o título de adquisición ha precedido a él”*. Sobre este tema, la doctrina ha estado históricamente dividida. Vaz Ferreira sostenía que el vocablo *título* había sido tomado en un sentido restrictivo, como aquel hábil para transferir el dominio (artículos 705 inciso 2º y 769 inciso 3º del Código Civil), es decir que toda vez que el propietario del bien no se obliga a la transmisión de la propiedad, no existe un verdadero título en el sentido querido por el codificador. Cafaro, por su parte, sostenía que el artículo 1961 diferencia el concepto genérico de *título* del específico *título hábil para transferir el dominio*, desde el momento que no existe una definición legal del vocablo y ha de dársele el sentido natural y obvio referido en el artículo 16 del Código Civil. El término *título* era entendido por el distinguido profesor, como la razón de ser o el fundamento jurídico de la adquisición de un derecho real o personal, mueble o inmueble, corporal o incorporeal. Por su parte, el término *causa* se identifica como *causa eficiente o fundamento de un derecho*. En definitiva, para este autor *causa y título* son dos vocablos que refieren a un mismo concepto, esto es, al fundamento o la razón de ser de un derecho (Referidos por Domínguez Gil, Daniel, en “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, pág. 699-712). Por último, la tesis más amplia, fue defendida por Varela de Motta y Arezo Piriz, quienes afirman 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

Dirección General de Registros
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730
tel 2402 5642 - C.P. 11200
www.dgr.gub.uy

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 el conjunto de circunstancias que tengan la suficiente trascendencia jurídica como para dejar al futuro cónyuge en condiciones de adquirir los bienes, lo que abarca situaciones de mera expectativa, tales como circunstancias que podrían generar, en forma eventual o contingente el nacimiento de un derecho. El Prof. Arezo aclara que el concepto de *título o causa* empleado en el artículo 1961 es más amplio que el del artículo 705 inciso 2º, concepto que también se aprecia en el artículo 911 del mismo cuerpo normativo, en materia de legados. Es decir que por *causa o título de adquisición* debe tomarse la causa económico-jurídica que determina que si ésta existió antes de la sociedad conyugal, el bien es propio y no en caso contrario. (Arezo Píriz, Enrique "Sociedad conyugal: bienes propios y gananciales, Subrogación de propios". Rev. AEU, vol. 89, Nos 1-12, pág. 241-252). Tras un intercambio de ideas, todos los integrantes de la Comisión Asesora comparten que los Registros deben aplicar un criterio amplio en la consideración de esta problemática, pues el leasing puede legítimamente considerarse la razón económica en virtud de la cual se otorgó la compraventa posterior. Se aclara, no obstante, que si el documento no refiere esta situación, el Registrador debe en principio, observarlo, pero si el escribano certifica que al constituirse el leasing el usuario era soltero, corresponde inscribir en forma definitiva.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENCIÓN: a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3º y 27 de la Ley N° 16871 de 28 de setiembre de 1997, los artículos 705 inciso 2º, 769 inciso 3º y 1961 del Código Civil y a lo informado por la Comisión Asesora Registral;

EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS,

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** los siguientes criterios de calificación, con carácter vinculante para los Registradores:

- 1.1 Si al momento de la constitución del leasing el usuario estaba casado bajo el régimen legal y cede sus derechos en el mismo régimen, no corresponde requerir el asentimiento conyugal.
- 1.2 En la misma situación, si se produjo la disolución de la sociedad conyugal y luego se ceden los derechos, corresponde exigir el consentimiento de ambos, pero si se otorga la compraventa en cumplimiento del leasing, basta el consentimiento del usuario.
- 1.3 Una vez cumplido el leasing y otorgada la compraventa, estando el adquirente casado bajo el régimen legal, si luego él solo enajena o grava con prenda sin desplazamiento el automotor, el Registrador debe en principio, observar el documento requiriendo el asentimiento conyugal, pero si el escribano certifica que al constituirse el leasing el usuario era soltero, corresponde inscribir en forma definitiva.

2º) NOTIFÍQUESE a los Directores y Encargados de Registros, quienes harán lo propio con los funcionarios a su cargo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

ESC. ADOLFO ORELLANO CANCELA
Director General de Registros

CM