

COMPRAVENTA DE COSA AJENA. NULIDAD DE TESTAMENTO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Resumen

Venta de cosa parcialmente ajena. Acerca de la declaración de nulidad de un testamento. Sobre la posibilidad de oponer la prescripción.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

29.1.1985. Por escritura autorizada por el Esc. TR, cuya primera copia fue inscripta, EGKB y otros enajenaron por compraventa y tradición a EVL, soltero, el inmueble padrón .../702 de Montevideo. La primera copia se inscribe el 5.2.1985. El 11.4.1991 se expide segunda copia de esta escritura, la que se inscribe el 12.4.1991.

18.6.1988. Fallece EVL, con igual estado civil. Bajo testamento solemne abierto autorizado el 16.6.1988 por la Esc. MEV, al carecer de asignatarios forzosos, EVL instituyó como únicos y universales herederos a IK y YM. Se tramita su sucesión, y por auto n.º ...299 de 19.10.1988, se declararon únicos y universales herederos del causante EVL a IK y a YM, conforme el testamento. El certificado de resultancias de autos fue inscripto en el Registro el 7.11.1988. Posteriormente se expide nuevo certificado rectificando el anterior, por haberse relacionado erróneamente el inmueble, el que se inscribe el 23.8.1990.

21.6.1988. YM cedió el 50 % de su 50 % de los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de EVL a HP —o sea, el 25 %— por escritura autorizada por el Esc. AS, cuya primera copia fue inscripta el 21.10.1988.

8.3.1991. Por escritura autorizada por la Esc. GZ, cuya primera copia fue inscripta, YM enajenó por título compraventa y modo tradición a LERC, soltero, la mitad indivisa del bien de referencia. No surge cláusula de tradición.

20.6.1991. Por escritura autorizada por la Esc. GZ, cuya primera copia fue inscripta, LERC, soltero, enajenó por título compraventa y modo tradición a MGRS, divorciada de sus primeras nupcias con OB, quien adquirió la mitad indivisa del bien de referencia. No surge cláusula de tradición ni control del divorcio de la adquirente.

13.12.1994. Por escritura autorizada por el Esc. ANB, cuya primera copia fue inscripta, IK, soltero, y los cónyuges en segundas nupcias MGRS y CWPS enajenaron por título compraventa y modo tradición a V S. A., la que adquirió la totalidad del bien.

25.5.1995. Por escritura autorizada por la Esc. SMAP, cuya primera copia fue inscripta, V S. A. lo enajenó por título compraventa y modo tradición a ANBS, casada con ADST y separada judicialmente de bienes, quien adquirió la totalidad del bien. Se renunció a la extracción de los certificados de los registros públicos.

6.12.1996. Con el n.º ...775 se inscribe nuevo certificado de resultancias de autos de la sucesión de EVL, declarando herederos del mencionado a sus hermanos CVL, HVL y MVL. Esta inscripción no surge del certificado del Registro de la Propiedad Inmobiliaria adjuntado a los autos: surge relacionada en el expediente sucesorio.

13.11.2000. Con el n.º ...923 se cancela la inscripción del certificado de resultancias de autos de EVL (n.º ...616, f.º ..., l.º ..., de fecha 7.11.1988) por haberse dispuesto nulidad del testamento.

27.5.2013. Se presenta en Juzgado de Paz Departamental la administradora del edificio «XX», en representación de la copropiedad, a iniciar juicio ejecutivo común contra los señores ADST y ANBS por adeudo de gastos comunes.

30.5.2013. Se traba embargo sobre la unidad 702 del edificio «XX», padrón individual .../702, y se oficia al Registro. Se inscribe en el Registro.

1.11.2016. Se entabla acción reivindicatoria por MVL contra ANBS; fue desestimada en primera y segunda instancia, pero surge inscripta (se agrega documentación).

6.3.2019. A fojas ..., la oficina actuaria informa: que de la información registral surge inscripción de acción reivindicatoria que corresponde sea aclarada o descartada notarialmente; que se aclare la inscripción que surge del certificado inmueble n.º ...923 (cancelación de certificado de resultancias de autos), y que se aclare la inscripción de la cesión de derechos hereditarios de YM a HP.

26.11.2019. Se presenta la parte actora solicitando que: en lo que refiere a la acción reivindicatoria, se solicita se libre oficio dirigido al juzgado respectivo a efectos de informar la situación del inmueble; en cuanto a la inscripción de la cancelación del certificado de resultancias de autos, corresponde se libre oficio dirigido al juzgado respectivo a efectos de remitir el expediente sucesorio de EVL para ser agregado a autos; una vez agregados los recaudos mencionados, si así también lo entiende la oficina actuaria, se remita el expediente a la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU) a los efectos de hacer una valoración del título y de si el inmueble de autos está en condiciones de ofrecerse a subasta pública.

7.2.2020. A fojas ..., la oficina actuaria informa que no se formula observación a lo peticionado por la actora en lo que refiere a solicitar se libre oficio a los juzgados respectivos para informar acerca de la acción

reivindicatoria y la cancelación del certificado de resultancias de autos, y solicita consulta a la AEU con respecto a la cesión de derechos hereditarios ya mencionada y otra que arroja el certificado de Actos Personales n.º ...086 (efectuado por una de las hermanas de EVL). A su vez, pide aclarar por qué la señora MGRS comparece en la compraventa de 1991 divorciada de sus únicas nupcias de OB y en la compraventa de 1994 concurre a enajenar con su cónyuge en segundas nupcias, CP.

15.9.2021. A fojas ..., la oficina actuaria informa, entre otras cosas, que en lo que refiere a la acción reivindicatoria, sin perjuicio de surgir en el certificado de la propiedad inmueble, estaría desestimada, atento a lo oficiado.

7.10.2021. A fojas ..., la oficina actuaria sugiere a la Sra. jueza que, atento a la complejidad que presenta la titulación a estudio y a lo solicitado por la parte actora, se someta al análisis de la AEU, a lo cual se procede.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Los temas a analizar refieren a la cancelación de la inscripción del certificado de resultancias de autos del señor EVL, las inscripciones de cesión de derechos hereditarios que surgen al solicitar información en Actos Personales y su incidencia en la titulación.

A su vez, surge de la documentación que uno de los titulares en el proceso dominial, al adquirir, declara ser de estado civil divorciado, y cuando enajena, lo hace compareciendo con su cónyuge en segundas nupcias.

I. VENTA DE COSA PARCIALMENTE AJENA

Analizando la compraventa otorgada el 8.3.1991 por la que LERC adquiere la mitad indivisa del inmueble, tendría que haber comparecido a enajenar también HP, teniendo en cuenta la cesión de derechos hereditarios por la cual YM le cedió el 50 % de su 50 % de los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de EVL (o sea, el 25 %). Dicha cesión de derechos hereditarios surge inscripta, por lo cual las partes intervinientes deberían haber estado en conocimiento de ella. En la compraventa posterior, de fecha 20.6.1991, enajena quien, en parte, no tenía legitimación para disponer. Finalmente, el 25.5.1995 adquiere ANBS, casada con ADST.

En el caso en cuestión, se configuró una venta de cosa ajena en una cuota indivisa (C. Civil, art. 1669), válida pero irrelevante respecto de HP.

II. ACERCA DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL TESTAMENTO

A la fecha de adquisición por ANBS, la inscripción de la cancelación de la sucesión por la declaración de nulidad de testamento no se encontraba inscripta en el Registro.

Surge del expediente que, por sentencia dictada en el año 1993, se declara la nulidad de testamento, así como de la institución de herederos efectuada. Posteriormente fueron declarados herederos los hermanos del causante, pero nada de esto surgía inscripto al 25.5.1995, cuando ANBS adquirió (no fue posible tener conocimiento de dicho extremo). Sí se encontraba inscripta la cesión de derechos hereditarios por la que debió haber comparecido HP a enajenar.

Al ser declarado nulo el testamento y, consecuentemente, cancelada la inscripción del certificado de resultancias de autos, quienes efectuaron las enajenaciones relacionadas carecían de legitimación para disponer.

La legitimación es una posición del sujeto respecto del objeto. El Código Civil establece en el artículo 769, inciso 1.º que la tradición debe ser hecha por el dueño para que pueda transferirse el dominio (art. 775, inc. 1.º), atendiendo a la relación del sujeto con el objeto. La ley exige que el tradente sea propietario de la cosa; se requiere una relación del sujeto con el bien, relación que debe corresponder al derecho de propiedad. El tradente debe ser propietario de la cosa cuyo dominio se transfiere por el modo tradición.

Cuando la tradición se hace por un sujeto que no es propietario —*tradición a non domino*—, la propiedad no se transfiere (art. 775, inc. 2.º), porque la persona está actuando fuera de su esfera jurídica, que es la única sobre la cual puede disponer (solo el dueño está legitimado para hacer tradición).

La relevancia de la falta de legitimación para disponer no es la nulidad, sino la ineficacia. El artículo 775, inciso 2.º establece que habiendo precedido título hábil, este servirá para adquirir el dominio por prescripción.

III. APLICACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA AL CASO PLANTEADO

La adquisición por prescripción adquisitiva tiene lugar de forma automática por la posesión acompañada de los requisitos y por el tiempo establecido por la ley. El artículo 1196 del Código Civil establece que para que se produzca la prescripción, debe tratarse de una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y en concepto de propietario (C. Civil, art. 649).

Según el artículo 1204 del Código Civil, la propiedad de los bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con *buena fe y justo título*. En el caso en cuestión, existió justo título, pero no buena fe, por lo cual no es posible adquirir por prescripción en el plazo abreviado.

El artículo 1208 dice: «Entiéndese por *justo título* el legal y capaz de transferir la propiedad. El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido. El error, sea de hecho o de derecho, no bastará para subsanar la falta de ninguna de estas dos cualidades».

En lo que refiere a la buena fe, esta se divide en dos especies: *objetiva* y *subjetiva*. La buena fe *objetiva* se consagra en el artículo 1291, inciso 2.º

del Código Civil (todos los contratos deben ejecutarse de buena fe); consiste en una norma de comportamiento, en una regla que obliga a los sujetos a actuar de cierta manera, sometiéndose a determinada directiva moral o pauta social (obrar según buena fe o de acuerdo con la buena fe). La buena fe *subjetiva* atañe a un estado psicológico o intelectual, a la conciencia del sujeto; presupone la ignorancia del error existente.

Esta idea equivocada hace que el sujeto desconozca, por ejemplo, que está lesionando un derecho ajeno; y la falta de conciencia de que la situación tiene carácter ilegítimo justifica la protección del error, la tutela del que cree obrar rectamente. Por el contrario, la ausencia de buena fe genera ineficacia o una disciplina sancionatoria. Conforme a las enseñanzas del profesor CESTAU,⁴⁹ cuando se analizan los elementos psicológicos que configuran la buena fe de acuerdo con el artículo 1207, surgen que pueden distinguirse claramente dos elementos: una *ignorancia* y una *creencia*; una ignorancia de la verdad —suponiendo dueño y con facultad de enajenar al que transmite la cosa—, y de esta ignorancia, de este error, surge en el adquirente una creencia. Conforme a nuestro Código Civil, se reputa poseedor de buena fe a quien ignora que en su título existen vicios (art. 693) y cree que la persona de quien recibe la cosa era dueña y podía transmitir su dominio.

En el caso planteado, en la compraventa otorgada el 25.5.1995, se establece que «las partes renuncian a los Registros públicos». Al no haberse solicitado información registral ni haberse actuado con la debida diligencia, no es posible ampararse en la buena fe basada en la información proporcionada por el Registro, ya que no se accedió a ella.

Respecto de la prescripción extraordinaria, tanto en la compraventa otorgada el 8.3.1991 como en la otorgada el 20.6.1991, faltó la tradición, lo que podría haber servido como fecha de inicio del cómputo del plazo para prescribir si surgía que el comprador tomaba la posesión.

IV. RESOLUCIÓN DEL CASO EN CUESTIÓN; APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1211 CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 19.889

Al no configurarse la buena fe, operaría la prescripción extraordinaria a la que alude el artículo 1211 del Código Civil, sin necesidad de instancia judicial alguna, en virtud de que surge de la compraventa de 1995 que la compradora tomó la posesión del inmueble. Como informa MOLLA,⁵⁰

49 CESTAU, Saúl D. «De la prescripción». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 71, n.º 1-6 (ene.-jun. 1985), pp. 13-64.

50 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Posesión. Prescripción adquisitiva. Cesión de derechos posesorios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic. 1992), pp. 396-403.

la sentencia declarativa de prescripción es necesaria como título justificativo del derecho solamente en ausencia de prueba instrumental idónea; en el caso, dicha prueba existe, por lo que no es procedente exigir dicha sentencia.

Pero dicha oposición podrá ser planteada a partir del 24 de julio de 2022. La ley 19.889 —Ley de Urgente Consideración («LUC») — introdujo algunas modificaciones en el régimen de prescripciones. Su artículo 463 modificó el plazo de la prescripción treintenual del artículo 1211 del Código Civil; esta pasó de treinta a veinte años, por lo que a partir del 24.7.2022, en virtud de la disposición transitoria contenida en el artículo 467 de la referida ley, en el caso sometido a consulta, la actual titular del bien podría ampararse en la prescripción prolongada, la que no requiere buena fe ni justo título, sin necesidad de acudir al tiempo de posesión anterior.

CONCLUSIONES

En el caso en consulta, y de acuerdo con la documentación aportada, la actual titular se encontrará en condiciones de oponer la prescripción prolongada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 463 y siguientes de la ley 19.889, *a partir del 24 de julio de 2022*, como excepción, sin necesidad de buena fe ni justo título, ya que surge de la compraventa de 1995 que tomó la posesión del inmueble.

En lo que refiere a la acción reivindicatoria que surge de autos, esta fue desestimada, por lo que no merece consideración.

Finalmente, con relación a MGRS, quien declara en la compraventa de 20.6.1991 ser divorciada de sus primeras nupcias con OB y luego vende junto a su cónyuge en segundas nupcias, CWPS, puede interpretarse que:

- 1) O bien compró divorciada y se omitió el control del divorcio, y luego enajenó junto a su cónyuge en segundas nupcias. No correspondía en la venta la comparecencia de este último, por ser un bien de naturaleza propio de MGRS. Estaríamos ante un consentimiento de más, que no vicia la titulación.
- 2) O bien compró casada en segundas nupcias con CWPS, pero erróneamente declaró ser divorciada.

De todas formas, una u otra interpretación no incide en la resolución del caso ni en la posibilidad de oponer la prescripción prolongada en la forma establecida.

Esc. Agustina Ferreira Vázquez
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Américo Bianchi, Karen Bonner, Mariana Capel, M.^a Inés Casatroja, M.^a Magdalena Crucci, Marcela de los Santos, Stefanía Della Mea, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Inés Lueiro,

M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez y M.^a Carolina Vercellino, aprueba el informe que antecede.

Esc. Roque Molla
Coordinador

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 6.6.2022, expediente 2573/2021.*

NULIDAD. BUENA FE. TERCERO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.
CERTIFICADO REGISTRAL

Resumen

Efectos de la declaración de nulidad de un negocio anterior respecto de un tercero que adquirió en virtud de información registral sin inscripciones que obstaran el otorgamiento. Sobre la posibilidad de oponer la prescripción abreviada.

La inscripción de una demanda que cuestiona titularidades registradas es imprescindible para provocar el conocimiento o la posibilidad de conocer la situación jurídica controvertida.

Informes: Civil y Registral

Consulta

I. HECHOS

1987. Por escritura autorizada el 16.3.1987 por el Esc. BAP, cuya primera copia se inscribió en el Registro respectivo, los esposos en únicas nupcias AA y BB enajenaron por título compraventa y modo tradición a favor del señor CC, casado en únicas nupcias con DD, tres solares baldíos sitios en Maldonado.

1987. Los tres padrones fueron fusionados en un único padrón sobre el que CC, casado con DD, construyó un edificio regido por el régimen de propiedad horizontal de la ley 10.751 y del que resultaron seis unidades.