

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Américo Bianchi, Sabrina Buono, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Rosana García Paz, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, María del Rosario Marchese, Patricia Méndez, Roque Molla, Javier Parga, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 19.9.2017, expediente 1478/2017.

COMPRAVENTA. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. POSESIÓN. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Resumen

Escribano que asesora a un acreedor hipotecante observa la titulación: una fracción que integra los bienes en su descripción actual fue adquirida en 1952 por título compraventa, en tanto quien observa entiende que debió haber sido una cesión de derechos hereditarios, por así resultar de los antecedentes.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. Se proyecta hipotecar los inmuebles rurales empadronados con los números...1 y...2.

2. El escribano interviniente por la acreedora observa los títulos y los rechaza, por cuanto una fracción que integra los bienes en su descripción actual fue adquirida según escritura de compraventa otorgada en 1962, en cuyas constancias resultan como antecedente u origen dominial diversas cesiones de derechos hereditarios. La escribana interviniente por la parte acreedora considera que esa escritura de 1962 debió ser de cesión de derechos hereditarios y no de compraventa, y que por tanto tendría que reunir las cesiones de derechos hereditarios referidas en las constancias

de la escritura titulada «compraventa», de 1962, y a su vez la compraventa antecedente de estas cesiones (lo que no ha sido posible). Otra opción que propone la escribana en cuestión es tramitar un proceso de prescripción adquisitiva.

3. En mi opinión los títulos son aceptables, puesto que dicha escritura antecedente es una compraventa que ya tiene 55 años de otorgada e inscrita sin que nadie haya efectuado reclamos. En consecuencia, han operado los institutos de prescripción adquisitiva y extintiva a su vez (artículo 1188 CC). Por tanto, en virtud del primero se ha extinguido toda posibilidad de cualquier interesado de efectuar reclamos sobre el bien (artículo 1215 CC), y en virtud del segundo se adquirió el derecho real de propiedad (artículo 1211 CC). No obstante, la escribana interviniente considera que ambos deben ser declarados por la sede judicial competente. Como argumento coadyuvante a la aprobación de los títulos, considero que, aunque se tratara de compraventa de cosa ajena (lo que no sabemos si es así), esta sería válida, lo que sumado a los institutos referidos obstaría cualquier posibilidad de una acción reivindicatoria o cualquier otro tipo de reclamo próspero sobre el bien en cuestión.

4. Sigue a continuación la descripción y deslinde y el proceso dominial completo para una mejor comprensión:

a. Descripción y deslinde padrón ...2: una fracción de campo y demás mejoras empadronada con el número ...2 (antes en mayor área con los números ...3 parte, ...4 parte, ...5, ...6 y ...7), la que según plano del Agrim. DY, de abril de 1999, inscripto en Catastro el 15.4.1999, consta de una superficie de 135 ha, 9.787 m².

b. Descripción y deslinde padrón ...1: una fracción de campo y demás mejoras empadronada con el número ...1, antes padrones en mayor área ... 3 parte, ...4 parte, ... 5, ...6 y ...7, que según el plano del Agrim. DY de abril de 1999, inscripto en Catastro el 15.4.1999, consta de una superficie de 129 ha, 9.592 m².

c. Proceso dominial en común de ambos padrones:

1953. En escritura de compraventa e hipoteca autorizada el 8.1.1953 por el Esc. DPDC, los esposos SIGC y AS venden a los cónyuges entre sí en primeras nupcias JF y MG tres fracciones parte de los padrones ...9, ...10 y ...11, fracciones 1, 2 y 3 en el plano del Agrim. RUC 10/1952, inscripto en Catastro el 27.12.1952 con el n.º ..., y tienen un área: fracción 1 padrón ...9 parte, 570 ha, 7300 m²; fracción 2, padrones ... 9 parte y ...11 parte, 258 ha, 7072 m², y fracción 3 padrón ... 10 parte, 58 ha, 200 m²; lo que hace una superficie total de 885 ha, 4572 m² (*la fracción 2 sería el padrón... 4, la fracción 3 sería el ...5 —este es el antecedente del padrón ... 4 y... 5*).

1959. En escritura de compraventa autorizada el 15.6.1959 por el Esc. HEH, los esposos en únicas nupcias JDR y MDR venden a JF, casado en únicas nupcias con MG, una fracción *padrón ...12* que, según plano del Agrim. JQL inscripto en Catastro el 25.6.1948 con el n.º ..., es la fracción 1, con un área de 139 ha, 7289 m², 85 dm².

1961. En escritura de compraventa autorizada el 7.11.1961 por el Esc. HEH, los esposos SIGC y AS venden a JF, casado en únicas nupcias con MG, una fracción padrón ...6 que, según plano del Agrim. JBV de 10/1952 inscripto en Catastro el 6.10.1961, tiene un área de 10 ha, 3559 m².

1962. En escritura de compraventa autorizada el 3.2.1962 por el Esc. HEH, los esposos OCS e IL venden a JF, casado en únicas nupcias con MG, una fracción padrón ...13 en m/a, que según plano del Agrim. JBV inscripto en Catastro el 11.12.61 tiene un área de 26 ha, 9321 m² (*antecedente del padrón ...7 – este sería el observado*).

1967. JF, falleció intestado el 3 de julio, siendo casado en únicas nupcias con MG. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de ... Turno. Se abrió por auto del 24.7.1967, se publicó y emplazó por edictos, se presentó relación jurada de bienes y deudas con inclusión de los bienes de referencia y, previa vista fiscal favorable y por auto número ..., del 20.10.1967, se declaró heredera de JF a sus hijas legítimas, CTGF y MLGF, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por su mitad de gananciales. El certificado de resultancias de autos fue expedido el 31.10.1967 e inscripto en el Registro.

1973. Según escritura de partición y compraventa autorizada por el Esc. MEB el 31.12.1973, cuya primera copia fue debidamente inscripta en el Registro el 4.3.1974, los bienes descriptos se le adjudicaron a MLGF, casada en únicas nupcias con JCMC, en ese entonces empadronados con los números ...3, ...4 (partes), ...5, ...6 y ...7, con una superficie de 292 ha, 1935 m² y 97 dm², señalados con el distintivo 4B del plano del Agrim. RL inscripto en Catastro el 26.12.1973.

1999. L S.A. hubo los inmuebles referidos, en su actual descripción y según el plano citado al comienzo de este relacionado, por título compraventa y modo tradición de los cónyuges entre sí en únicas nupcias MLGF y JCMC, según escritura que el 11.8.1999 autorizó el Esc. JCCS, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 16.8.1999. De esta escritura se formó título por separado, según escritura autorizada por la Esc. JB el 10.3.2017, inscripta en el Registro el 15.3.2017.

OBJETO DE LA CONSULTA

Se consulta a la comisión que corresponda sobre la regularidad de los títulos y sus antecedentes, así como su aprobación, teniendo en especial consideración la observación a la escritura antecedente del padrón ...7 otorgada en 1962.

He buscado consultas similares sin éxito.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Como se expresó en el capítulo de hechos, estimo que los títulos son aceptables, puesto que la escritura de compraventa de 1962 ya tiene 55 años

de otorgada e inscripta. No es relevante que el antecedente dominial que surge en sus constancias refiera a cesiones de derechos hereditarios, como tampoco lo sería si este fuera erróneo o aun inexistente.

La compraventa es válida porque cumple con todos los requisitos para la validez de los contratos y formalidades instrumentales requeridos para la transferencia del derecho de propiedad sobre inmuebles. No es observable por su antecedente, ya que aun la venta de cosa ajena es válida, y por el tiempo transcurrido han operado los institutos de prescripción adquisitiva y extintiva a su vez (artículo 1188 CC), los que no es necesario que sean declarados judicialmente.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El presente informe se basa en el dictamen que el Esc. Roque MOLLA formuló respecto de una consulta publicada en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*.¹⁷⁶ El Esc. MOLLA comienza dicho informe señalando dos extremos que nos parece medular destacar en este caso: 1) razón por la cual el estudio de títulos se realiza por 30 años, y 2) en qué casos es necesario recurrir a la vía judicial para obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva.

RAZÓN POR LA CUAL EL ESTUDIO DE TÍTULOS SE REALIZA POR 30 AÑOS

El estudio de títulos se realiza por 30 años pues, tal como señala MOLLA en el trabajo citado, su función es:

[...] verificar las transmisiones entre particulares por 30 años de derechos formalmente señalados como de propiedad y posesión, pero de los cuales el que interesa es el de posesión, que con el auxilio de la usucapión en el caso de no ser realizada por el propietario la enajenación de la propiedad, igualmente convertirá en tal el derecho del actual poseedor.

CASOS EN LOS QUE ES NECESARIO RECURRIR A LA VÍA JUDICIAL PARA OBTENER UNA SENTENCIA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

La llamada *prescripción adquisitiva* o *usucapión* es un modo originario de adquirir el dominio. MOLLA entiende:

La naturaleza de modo originario que asignamos a la usucapión en general, contra las opiniones referidas de BARDALLO y MIRANDA, por aplicación del principio de coherencia que debe regir en todo razonamiento, adelanta nuestra posición no solamente para el caso planteado, donde la adquisición por usucapión es un antecedente dominial, sino también para la situación de un poseedor con prueba de su derecho de tal en escritura pública con las

176 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, 7-12, 1992, pp. 396-403.

condiciones requeridas por la ley para usucapión (v. g., si hubiera adquirido derechos posesorios utilizando la forma solemne mencionada de escritura pública, hace más de 30 años o para la posición que admite la accesión de posesiones, con regulares transmisiones de derechos posesorios por dicho período). *En ambos casos, no es necesario el trámite judicial tendiente a obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva.*¹⁷⁷ No lo es, de la misma manera que no se exige dicha sentencia en cualquier situación normal, por así llamarla, de estudio de títulos. En efecto, cuando el profesional Escribano emite un juicio acerca de «la bondad de los títulos», en realidad no está opinando con respecto al derecho de propiedad regularmente transmitido desde la salida del dominio fiscal, sino a un presunto derecho de propiedad que en caso de ser controvertido tendría el auxilio de la usucapión, *no como acción, sino como excepción.*¹⁷⁸

En conclusión, entendemos que, en atención al informe citado y cuyos extractos se transcriben, la titulación no es observable.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

«Prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo 23, 1993, pp. 603-609.
Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, tomo 78, 7-12, 1992, pp. 396-403.

Esc. Dra. Alicia González Bilche
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Karen Bonner, Sabrina Buono, María del Carmen Cabrera, Alicia Cancela, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, José Illia, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Rossana Ivanier, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Alicia González Bilche.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 26.9.2017, expediente 1415/2017.

177 Destacado nuestro.

178 Destacado nuestro.