

trató de una gestión sin poder y para lograr su eficacia correspondería la ratificación de la cesión de derechos hereditarios otorgada por parte del sujeto del interés (art. 1255 del CC).

CONCLUSIÓN

La mandataria no contaba con facultades para otorgar cesiones de derechos hereditarios.

Se trató de una gestión sin poder, que es posible subsanar a través de la ratificación del sujeto del interés.

Esc. Mildred Secondo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Federico Albín, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 3.5.2016, expediente 1033/2015.*

COMPRAVENTA. ERROR

Resumen

Error en la determinación de avas partes en una enajenación efectuada en 1955.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1946: CNAD enajenó el padrón ...1, al Sr. JMVF, casado en únicas nupcias con ECT, por escritura de compraventa tradición autorizada por el

Esc. CF el 4.9.1946, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio.

1953: La Sra. ECT falleció intestada el 18.5.1953, siendo casada en únicas nupcias con JMVF. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 4.º Turno, del cual resulta: a) La sucesión fue judicialmente abierta por auto ..., del 4.8.1953. b) Se realizaron las publicaciones de estilo en el *Diario Oficial* y *El Diario Español*. c) Se presentó relación de bienes y deudas con inclusión del inmueble padrón ...1 de Montevideo. d) Por auto ..., de 27.4.1954, previa vista fiscal conforme, se declararon únicos y universales herederos de la causante ECT a su madre legítima, MDT, y a su esposo, JMVF, sin perjuicio de los derechos de este último por su mitad de gananciales.

Se expidió certificado de resultancias de autos el 12.8.1954.

1955: El Sr. JMVF, viudo de sus únicas nupcias con ECT, enajenó por título compraventa y modo tradición a MDT, viuda de sus únicas nupcias con RC, las cuatro sextas partes que le correspondían en el inmueble padrón ...1 de Montevideo (que ambos poseían en común y proindiviso), en escritura autorizada por el Esc. FP el 4.10.1955, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio.

1988: La Sra. MDT falleció el 8.9.1988, siendo viuda de sus únicas nupcias con RC, bajo las disposiciones del testamento solemne abierto autorizado el 26.9.1986 ante la Esc. LF. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia de 4.º turno, en autos caratulados: «T, MD - Sucesión» Ficha .../2005, del cual resulta: a) La sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto .../2005, del 19.8.2005. b) Se realizaron las publicaciones citando y emplazando a los interesados en el *Diario Oficial* y *Judicial al Día*. c) Se presentó relación de bienes con inclusión del inmueble padrón ...1. d) Por auto número .../2007, del 6.9.2007, dictado previa vista fiscal conforme, se declararon únicos y universales herederos de la causante MDT a su hijo legítimo, RHCT, a GCC y RCC en representación de su padre, EFCT, y a JCF en la parte de libre disposición, de acuerdo con el testamento glosado en el expediente, y se tuvo presente la relación de bienes presentada.

El proceso dominial prosiguió, según relato de la consultante, y el actual propietario del bien es el Sr. RPG.

CONSULTA

La escribana consultante manifiesta que el actual propietario del bien, Sr. RPG, tiene previsto enajenarlo, y el escribano interviniente observó la escritura de compraventa tradición de 1955 por la cual JMVF enajenó las cuatro sextas avas partes del inmueble a la Sra. MDT, con el argumento de que se enajenó el 8,67 % menos.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La suscrita escribana, luego de estudiar las consultas realizadas a la Asociación de Escribanos del Uruguay, expedientes 4262/83³⁰ y 12.143/92,³¹ adhiere a la tesis de que los posibles defectos de la titulación se subsanan mediante la prescripción, pero no por la prescripción extraordinaria, modo de adquirir, sino por la usucapión ordinaria.

«La usucapión ordinaria consolida el dominio que ya se tiene por otro modo, por ello es considerada, más que como un modo de adquirir, un procedimiento para dar certeza definitiva al hecho».

Este instituto no funciona como acción, sino como excepción, en auxilio del modo controvertido. La usucapión extraordinaria, en cambio, como sostiene DE MARÍA, es susceptible de acción, justamente para brindar al poseedor un título hábil para circular en el tráfico jurídico. No se puede adquirir a la vez el dominio por un modo originario y otro derivado, de allí la importancia de la usucapión ordinaria como acción.

«El estudio de un título de propiedad debe limitarse a analizar las transmisiones operadas en los últimos 30 años, sin perjuicio de la observancia de las normas pertinentes en materia de salida del dominio municipal».

En el caso se han cumplido los extremos requeridos para que proceda la usucapión ordinaria: a) justo título, o sea, el legal y capaz de transferir la propiedad (art. 1208 del CC), título hábil para transferir el dominio; b) buena fe, que consiste en creer que aquel de quien se recibe la cosa es dueño y puede enajenarla de acuerdo con lo dispuesto en el art. 693 del CC; la buena fe se presume, mientras no se pruebe lo contrario, y basta que haya existido al tiempo de la adquisición; c) posesión calificada, es decir, continua, no interrumpida, pacífica, pública y en concepto de propietario (art. 1196 del CC).

La prueba de la posesión resulta de la propia documentación, pues se verificó simultáneamente la tradición: transferencia que hace una persona a la otra de la posesión de una cosa con facultad y ánimo de transferirle el dominio.

La continuidad de la posesión está asegurada por el art. 654, último inciso: «Si alguien prueba haber poseído anteriormente y poseer actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio, sin perjuicio de la prueba contraria».

Se han justificado transmisiones de hace más de treinta años, lo que no solamente posibilita el funcionamiento de las dos usucapiones, la ordinaria y la extraordinaria, sino que quita relevancia a todo vicio que pudiera existir

30 MOLLA CAMACHO, Roque: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Civil, «Usucapión», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69, n.º 4-6 (abr.-jun.), 1983, pp. 266-271.

31 MOLLA CAMACHO, Roque: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Civil, «Posesión», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.) 1992, pp. 396-403.

con anterioridad, incluyendo nulidades absolutas (art. 1561 *in fine*) o causas que suspendan la prescripción (art. 1244 parte final): «[...] transcurridos treinta años no se tomarán en cuenta las suspensiones determinadas por el artículo anterior».

Dice la Comisión de Derecho Civil:

El dominio descansa sobre un pilar fundamental que es la usucapión, instituto superior del ordenamiento jurídico que elimina la prueba diabólica.

Los vicios que pudieran existir más allá de los treinta años son irrelevantes, porque por el transcurso del tiempo ha nacido un mejor derecho, que recibe tutela legal.

No es necesario apelar al procedimiento de la prescripción treintenaria como acción, pues existe título y modo. Cualquier posible defecto es anulado por la usucapión ordinaria, que consolida el derecho y que, a diferencia de la extraordinaria, no necesita impulso procesal alguno, sino que funciona como excepción.

El estudio de los títulos de propiedad, a los efectos de determinar posibles vicios en las transmisiones operadas entre particulares, debe limitarse a los últimos 30 años y a verificar la existencia de los requisitos exigidos por la ley para que opere la usucapión, tanto la ordinaria como la extraordinaria, con el fin de eliminar toda posibilidad de vigencia de nulidades absolutas o suspensión de prescripción.³²

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El supuesto error señalado por la consultante no es tal, en virtud del argumento que se brindará a continuación:

JMVF compró, casado en únicas nupcias con ECT, por escritura de compraventa tradición autorizada por el Esc. CF el 4.9.1946, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio el 9 de setiembre siguiente.

ECT, falleció intestada el 18.5.1953, siendo casada en únicas nupcias con JMVF. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 4.º turno, del cual resulta: a) La sucesión fue judicialmente abierta por auto ... del 4.8.1953. b) Se realizaron las publicaciones de estilo en el *Diario Oficial* y *El Diario Español*. c) Se presentó relación de bienes y deudas con inclusión del inmueble padrón ...1. d) Previa vista fiscal conforme, se declararon únicos y universales herederos de la causante ECT a su madre legítima, MDT, y a su esposo, JMVF, sin perjuicio de los derechos de este último por su mitad de gananciales.

32 MOLA CAMACHO, Roque: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Civil, «Usucapión», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69, n.º 4-6 (abr.-jun.), 1983, pp. 266-271.

El régimen sucesorio en el Código Civil vigente a la fecha de la referida sucesión establecía en los dos primeros incisos del art. 1026:

A falta de posteridad legítima del difunto, le sucederán sus ascendientes legítimos, de grado más próximo, su cónyuge y sus hijos naturales. La herencia se dividirá en cinco partes, dos para los ascendientes legítimos, una para el cónyuge, y dos para los hijos naturales.

No habiendo ascendientes legítimos o no habiendo hijos naturales, la herencia se dividirá en tres partes: dos para los hijos naturales o los ascendientes en su caso y la otra para el cónyuge.

MDT se llevaba $\frac{2}{3}$ del 50 % del bien, o sea, 33,3 % del bien en su totalidad, y a JMVF le correspondió $\frac{1}{3}$ del 50 % del bien, o sea, 16,6 %.

De este modo, JMVF tenía a esa fecha el 50 % de su mitad de gananciales, más el 16 % del bien como heredero de la sucesión de su esposa ECT, lo que asciende a 66 % del bien, que convertido a fracciones equivale a $\frac{2}{3}$ o $\frac{4}{6}$.

En escritura de 13.9.1955, JMVF enajenó por título compraventa y modo tradición a MDT las $\frac{4}{6}$ avas partes proindivisas del inmueble padrón ...1 que le pertenecían, siendo propietario de $\frac{3}{6}$ por su mitad de gananciales al fallecimiento de su esposa y $\frac{1}{6}$ como heredero de esta.

Más adelante falleció MDT, y correctamente se incluyó en su sucesión el 100 % del bien de referencia, que se transmitió a sus sucesores y, una vez fallecidos estos, a sus respectivos sucesores, sin perjuicio de las numerosas cesiones de derechos hereditarios operadas en favor de RPG, el cual al día de hoy tiene el 100 % del bien.

Es menester aclarar que el art. 1026 del CC ha sido objeto de sustanciales modificaciones. Posteriormente al régimen sucesorio precitado, la ley 15855, del 25.3.1987, mejoró la situación de los hijos naturales insertándolos en el primer orden de llamamiento de la sucesión intestada, y también benefició al cónyuge, quien pasó a recibir el 50 % de la herencia, a falta de posteridad legítima o natural del causante. En Uruguay se aplica el Pacto de San José de Costa Rica, ratificado por ley, que iguala a los descendientes legítimos con los naturales.

El referido artículo fue nuevamente modificado por la ley 18246, que añadió al concubino en la misma clase que el cónyuge supérstite, cuyo reparto en dicha clase escapa al objeto del presente informe.

CONCLUSIÓN

No se padeció error en la escritura de 4 de octubre 1955, en virtud de que JMVF transmitió todos sus derechos sobre el padrón ...1, lo que convirtió a MDT en la propietaria del 100 % del bien en cuestión.

De acuerdo con el desarrollo planteado, la titulación no es objetable, por lo que RPG puede proceder a enajenar la propiedad de marras.

Escs. María Inés Casatroja
y Nicolás García Rodríguez
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Federico Albín, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 3.5.2016, expediente 937/2015.*

SALIDA FISCAL. TIERRAS PÚBLICAS Y FISCALES. RIBERAS

Resumen

El bien objeto de la consulta debe considerarse salido del dominio fiscal. La faja de 150 metros establecida por el art. 13 de la Ley 10723 de Centros Poblados no privaba de la propiedad. En el caso no rigió la denominada «ribera ensanchada» dispuesta por el Código Rural. El bien no está alcanzado por el decreto-ley 14530. El referido bien es de propiedad particular.

Informes: Civil y Público

Consulta

HECHOS

A continuación se relacionan cronológicamente los hechos fundamentales referidos a los padrones ...2, ...3 y ...4 objeto de esta consulta.

Años 1996 al presente. A raíz de trámites (administrativo y posteriormente judicial de oblación de consignación) iniciados a los efectos de regularizar adeudos por concepto de contribución inmobiliaria, la Intendencia Municipal de Maldonado comienza a ejecutar diversos actos demostrativos de su posición tendiente a negar la propiedad privada de los padrones mencionados y sostener su naturaleza pública (negándose a cobrar la contribución inmobiliaria u otros tributos o habilitaciones nece-