PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN. PROPIEDAD. DOCUMENTO PÚBLICO

Resumen

No es necesaria la sentencia de prescripción adquisitiva cuando existen documentos públicos probatorios de la posesión por más de treinta años.

Informe: Civil

Consulta

1887. Venta. La Sra. JC (viuda de BG) y sus hijos FSG (soltero) y CMG (casada con JBB) enajenaron por venta tradición a SS, casado con MG, según escritura autorizada por el Esc. JMI el 17.12.1887.

Sucesiones de MG y SS. La Sra. MG falleció el 2.9.1892. El Sr. SS falleció el 3.6.1900. Sus sucesiones se tramitaron en expediente caratulado «Sucesión de los Cónyuges MG y SS», del que resulta:

1. Por auto de fecha 21.6.1900 se declaró abierta la sucesión de los causantes.
2. Se hicieron las publicaciones legales.
3. Se practicó inventario de los bienes, en el que se incluyó el bien objeto del presente.
4. Por auto del 6.8.1902 se declaró herederos de los causantes SS y MG a sus hijos EFS y AEMS, y de SS en su segundo matrimonio con GH a sus hijos MAS, FOS, IGS y SOS, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, todo lo cual surge del certificado expedido por el Esc. CP el 28.6.1957.

Sucesiones de EFS, SOS, FOS, GH y AEMS. El Sr. EFS falleció el 14.3.1925 en Buenos Aires, siendo casado con JMB; el Sr. SOS falleció el 19.7.1903, siendo soltero; la Sra. GH falleció el 10.4.1946, viuda. Sus sucesiones se tramitaron en expediente caratulado «Sucesiones de EFS, SOS y FOS, GH y AEMS», del que resulta:

1. Por auto del 10.11.1949, se declararon judicialmente abiertas las sucesiones de EFS, GH y SOS.
2. Se realizaron las publicaciones legales.
3. Se practicó relación jurada de bienes, en la que se incluyó el bien objeto del presente.
4. Por auto del 29.6.1954 el juez, previa vista y conformidad fiscal, declaró herederos a título universal del causante SOS a su madre, GH; de EFS a su hijo, EMS, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, JMB.
5. Por auto del 1.3.1956 el juez, previa vista y conformidad fiscal, declaró únicos y universales herederos de la causante GH a sus hijos legíti-

mos, MAS, JGS y FOS, a su hija natural LEH y, en representación de su hija también natural prefallecida JRHdeO, a los hijos legítimos de esta, GEOH, MAOH, NIOH, FEOH y ECOH.

El Sr. FOS falleció el 22.1.1950, casado con AS; por auto del 26.6.1950 se declaró judicialmente abierta la sucesión de dicho causante, la que fue tramitada en el mismo expediente de los anteriores causantes. Habiéndose efectuado las publicaciones legales, se practicó relación de bienes con inclusión del que es objeto del presente. Por auto del 29.6.1954 el juez, previa vista y conformidad fiscal, declaró herederos a título universal de dicho causante a sus hijos, LESS, EASS, RSSS y ONSS, sin perjuicio de la cónyuge supérstite, AS.

La Sra. AEMS falleció el 4.8.1950, siendo casada con RHS. Por auto del 16.3.1951 se declaró judicialmente abierta la sucesión. Habiéndose efectuado las publicaciones legales, se practicó relación jurada de bienes con inclusión del que es objeto del presente. Por auto del 29.6.1954, previa vista y conformidad fiscal, el juez declaró herederos de dicha causante a sus hijos, ESS, LRSS, ErASS, EHSS, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, RHS. Todo ello surge del primer certificado de resultancias de autos expedido por el actuario adjunto DGB el 21.3.1956.

1950. Cesión de derechos en la sucesión de AEMS. RHS (viudo de sus únicas nupcias con AEMS), LRSS, EHSS, ErASS y ESS cedieron a ES, soltera, todas las acciones y los derechos que les correspondían en la sucesión de AEMS (conocida como ES según escritura de cesión de derechos hereditarios de fecha 20.5.1963) adquiridos en la sucesión del padre de esta, SS, según escritura autorizada en Buenos Aires el 30.11.1950 ante el Esc. JAP, la que fue debidamente legalizada e inscripta en el Registro el 1.2.1951.

1955. Sucesión de LRSS. LRSS falleció el 6.4.1955 en Buenos Aires. Su sucesión se tramitó en el expediente caratulado «Sucesión de LRSS», del que resulta:

1. Falleció en el lugar y la fecha indicados.
2. Por auto del 22.6.1964 se declaró judicialmente abierta dicha sucesión.
3. Se practicaron las publicaciones legales.
4. Se formuló relación jurada de bienes, en la que se incluyó el presente.
5. Por auto del 17.12.1964 se declaró únicos y universales herederos de dicha causante a sus hijos legítimos, DouAS, EDAS y DanAS, sin perjuicio de los derechos que correspondan al cónyuge supérstite, HA.
6. Se aprobó la relación jurada de bienes presentada.

Todo ello surge del primer certificado de resultancias de autos expedido por el actuario adjunto del referido juzgado, Esc. PML, el 15.2.1965, el que fue inscripto en el Registro el 17.2.1965.

1957. Cesión de derechos de la sucesión de EFS. EMS, casado con MdelPA, cede a favor de MAS o ES todas las acciones y los derechos que

le corresponden en las sucesiones de SS, MG y SOS (debió decir *EFS, su padre*), según escritura autorizada en Buenos Aires el 14.2.1957 ante el Esc. CLR, cuya primera copia fue debidamente inscripta en el Registro el 8.5.1957.

1959. Sucesión de ONSS. El Sr. ONSS falleció el 30.10.1959, siendo soltero. Su sucesión se tramitó en expediente caratulado «Sucesión de ONSS», del que resulta:

1. Falleció en el lugar y la fecha indicados.
2. Por auto del 4.2.1960 se declaró judicialmente abierta la sucesión de dicho causante.
3. Se efectuaron las publicaciones legales.
4. Se formuló relación jurada de bienes, en la que se incluyó el bien objeto del presente.
5. Por auto del 25.10.1960 se aprobó la relación de bienes presentada y se declaró única y universal heredera de dicho causante a su madre, AS. Todo ello surge del primer certificado de resultancias de autos expedido por el actuario DGB el 8.11.1960.

1961. Salida municipal. El bien objeto del presente salió definitivamente del dominio municipal, según escritura autorizada el 31.7.1961 por el Esc. CP, cuya primera copia fue inscripta en el Registro.

1963. Cesión de derechos. RHS (viudo de sus primera nupcias con AEMS), EHSS (casada en únicas nupcias con LF), ErASS (casado en únicas nupcias con EAML), HA (viudo de sus primeras nupcias con LRSS y casado en segundas nupcias con SG), DanAS (casado en únicas nupcias con DEM), EDAS (soltera), ErASS además comparece en nombre y representación de ESS (casado) y de DouAS (casado en primeras nupcias con LAG), ceden a MAS (soltera) todas las acciones y los derechos que les corresponden o pudieran corresponderles como herederos de AEMS y de LRSS en la sucesión de MG, según escritura que el 20.5.1963 autorizó la Esc. MEF, cuya primera copia fue debidamente inscripta en el Registro el 8.4.1964.

1966. Cesión de derechos hereditarios. MAS o ES, soltera, *cedió* a favor de MEIG, casado con IEM, y de ASGZ, casado con EELL, la totalidad de los derechos y acciones hereditarios y proindivisos que por cualquier título, concepto o motivo le pudieran corresponder en las sucesiones de:

- sus padres, SS y GH;
- los adquiridos de *su sobrino EMSB en la sucesiones del padre de este, EFS, y de los abuelos SS y MG;*
- los adquiridos de ESS, LRSS, ErASS y EHSS y RHS en las sucesiones de la madre y esposa de estos, AEMS, y de los abuelos SS y MG;
- los cedidos de DouAS, EDAS y DanAS y por el padre de estos, HA, en las sucesiones de la madre y esposa, LRSS, de la abuela AEMS y bisabuelos SS y MG, según escritura de cesión de derechos hereditarios que autorizó el Esc. RCG el 6.10.1966, cuya primera copia fue inscripta el 20 de igual mes y año en el Registro.

1967. Cesión de derechos hereditarios. LAOS (casado con MNA), quien concurre a este otorgamiento por sí y en nombre y representación de AS (viuda de FOS), ASS (casado con DA), LESS (casada con SV), RSSS (casado con MEF), HOS (casada con BCR); ACOS (casada con OR) y LH (casada con MG), *ceden* a MEIG (casado con IEM) y a ASGZ (casada con EELL) los derechos y acciones hereditarios y proindiviso que por cualquier título, concepto o motivo les pudieran corresponder en las sucesiones de SS, GH, FOS y ONSS, *y los hermanos OS lo hacen, además, de los derechos que les hubieran correspondidos como hijos de IGS,* según escritura que el 31.3.1967 autorizó el Esc. RCG, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 17.4.1967.

1967. División de condominio. MEIG, IEM, ASGZ y EELL otorgaron escritura de división de condominio autorizada en la ciudad de Salto el 3.8.1967 por el Esc. RCG, por la que se adjudicó al Sr. MEIG y su esposa IEM el inmueble objeto de esta escritura, cuya primera copia expedida en función de hijuela para los adjudicatarios fue inscripta en el Registro el 18.8.1967.

1990. Compraventa. El Dr. CT, designado como curador de bienes y en representación de los señores NIOH, FEOH, ECOH, MAOH y GEOH, enajenó por título compraventa y modo tradición las 3/364 avas partes del bien objeto de la presente escritura a MEIG, casado con IEM, según escritura autorizada por el Esc. RCG el 28.2.1990, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 14.3.1990.

1995. Compromiso de compraventa. Los cónyuges en únicas nupcias MEIG e IEM prometieron vender a LELE, casado en únicas nupcias con FMV, según escritura de compromiso de compraventa que el 14.7.1995 autorizó el Esc. ANS, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 24.7.1995.

1996. Compraventa. Los cónyuges en únicas nupcias MEIG y IEM lo enajenaron por compraventa tradición a LELE, casado con FMV, según escritura que el 2.4.1996 autorizó el Esc. ANS, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 16.4.1996.

Consulta y opinión de la consultante

Dicho bien se quiere hipotecar y la escribana del acreedor hipotecario hace las siguientes observaciones:

1. En el primer testimonio de cesión, de fecha 14.2.1957, autorizado en Buenos Aires ante el Esc. CLR, cuya primera copia fue debidamente legalizada e inscripta en el Registro el 8.5.1957, EMS cede y transfiere a MAS, soltera, todas las acciones y los derechos que le corresponden en las sucesiones de SS, MG y SOS. *Se padeció error al mencionar que se cedían derechos de SOS (tío de EMS);* debió decir *derechos en la sucesión de su padre, EFS,* quien falleció el 14.3.1925, siendo casado con JMB, y fue declarado heredero su hijo EMS, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, JMB.

Si bien se padeció error al no decir que cedía derechos de la sucesión de su padre, EFS, entiendo que EMS, al estar cediendo los derechos de sus abuelos SS y MG, *estaba cediendo por representación* los derechos adquiridos por su padre, EFS, en las sucesiones de sus abuelos SS y MG. Según el artículo 1017 del Código Civil:

> En la sucesión intestada se hereda por derecho propio, ya por derecho de representación.

Y el artículo 1018:

> La representación es una disposición de la ley por la que una persona es considerada en el lugar, y por consiguiente, en el grado y con los derechos del pariente más próximo que no quisiese o no pudiese suceder […].

En virtud de lo expuesto, EFS fue declarado heredero en las sucesiones de sus padres, SS y MG, según certificado de resultancias de autos expedido el 28.6.1957 por el Esc. CP (antes relacionado). Por lo tanto, si bien se expresó que EMS cedió los derechos que le correspondían en las sucesiones de SS, MG y de SOS, *cuando debía decir EFS, implícitamente se estaba cediendo por representación los derechos de su padre, EFS.*

Entiendo que el cedente cedió sus derechos sin reserva ni limitación alguna a la cesionaria, en virtud de lo cual se entiende también comprendidos los derechos de su pre-padre. Esta documentación es correcta; no merece observación.[223]

2. Que en la escritura de cesión de derechos hereditarios autorizada el 31.3.1967 por el Esc. RCG comparece LAOS, por sí y en representación contractual de *a*) AS, *b*) EASS, *c*) LESS y *d*) RSSS, HOS, ACOS y LH, quienes ceden a MEIG, casado en únicas nupcias con IEM, y ASGZ, casado en únicas nupcias con EELL, los derechos y acciones hereditarios y proindivisos que por cualquier título, concepto o motivo les pudieran corresponder en las sucesiones de SS, GH, FOS y ONSS, y lo hacen además los hermanos OS de los derechos que les hubieran correspondido como hijos de IGS. No menciona ni expresa LH, en la cláusula de objeto ni de tradición, su voluntad de ceder los derechos que le correspondían. Es decir, *se omitió relacionar en dichas cláusulas a LH, quien compareció y suscribió la escritura de referencia,* por lo que es lógico presumir sin esfuerzo la aceptación del contenido del documento público. Entiendo que no merece la objeción de la colega. Además, la escritura fue autorizada en 1967, por lo que está saneada por el transcurso del tiempo.

3. Se observa asimismo que no se menciona en ninguna escritura la sucesión de IGS. En la escritura de cesión de derechos hereditarios autorizada en Salto el 31.3.1967 por el Esc. RCG, comparecieron los hermanos

223 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay,* tomo 96, 1-12, 2010, pp. 173 ss., y tomo 71, 1-6, 1975, pp. 35 ss.

OS como hijos de IGS. En virtud de lo establecido en el artículo 1065 del Código Civil:

> El que por cualquier título, enajena su derecho hereditario o bien lo repudia mediante algún precio, se entiende que ha aceptado la herencia.

Y en el artículo 1070:

> El derecho de aceptar o repudiar la herencia, no habiendo tercero que inste, se prescribe por el mismo tiempo que las otras acciones reales.

Por lo expuesto, el derecho de los eventuales herederos a reclamar en la herencia de IGS ha prescripto. Entiendo que no merece observación, menos aún al existir *justo título y buena fe* en la escritura autorizada por el Esc. ANS el 2.4.1996, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 16.4.1996, en la cual los cónyuges en únicas nupcias MEIG e IEM lo enajenaron por compraventa y tradición a LELE.

4. También se observa que en la escritura de división de condominio autorizada el 3.8.1967 por el Esc. RCG, otorgada por los esposos MEIG e IEM y los esposos ASGZ y EELL, se adjudicaron *cuotas avas partes* al Sr. MEIG y su esposa IEM del inmueble objeto de esta escritura, cuya primera copia expedida en función de hijuela para los adjudicatarios fue inscripta en el Registro el 18.8.1967.

El resto de los herederos que tenían parte en el bien —es decir, NIOH, FEOH, ECOH, MAOH y GEOH— enajenaron las 3/364 avas partes del padrón objeto del presente, por título compraventa y modo tradición, a MEIG, casado en únicas nupcias con IEM, según escritura que el 28.2.1990 autorizó el Esc. RCG, cuya primera copia fue inscripta en el Registro el 14.3.1990.

La colega entiende que la escritura de división de condominio de fecha 3.8.1967 y la compraventa de fecha 28.2.1980 no son suficientes para completar los 30 años del bien.

Dispone el artículo 1196 del Código Civil:

> Para poder prescribir los bienes inmuebles se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de *propietario*.

Artículo 1204 del Código Civil:

> La propiedad de 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 (Artículo 693).

Artículo 693 del Código Civil:

> Se llama poseedor de buena fe, el que lo es en virtud de un título traslativo de dominio, cuyos vicios ignora.

Artículo 1207 del Código Civil:

> La buena fe consiste en creer que aquel de quien se recibe la cosa es dueño y puede enajenarla con arreglo a lo dispuesto en el artículo 693. La buena fe se presume, mientras no se pruebe lo contrario, y basta que haya existido el tiempo de la adquisición.

Artículo 1208 del Código Civil:

> 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 cualidades.

Por *justo título* se entiende aquel que es hábil para transferir el dominio, y la *buena fe* es creer que aquel de quien se recibe la cosa es dueño y puede enajenarla conforme al artículo 693 del Código Civil. La buena fe se presume mientras no se pruebe lo contrario, y basta que haya existido al tiempo de la adquisición. También se exige la posesión calificada, es decir, continua, no interrumpida, pacífica, pública y en concepto de propietario (artículo 1196 CC). La prueba de la posesión resulta de la documentación. Se han justificado trasmisiones sucesivas por más de 30 años. *No corresponde el trámite de prescripción adquisitiva* pues existen documentos públicos que la acreditan.[224]

La sentencia declarativa de prescripción es necesaria como título justificativo del derecho solo en ausencia de prueba instrumental idónea.[225]

Además tuve en cuenta varios trabajos publicados por la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* ya relacionados.

En el presente caso, *la prueba documental existe, por lo que no es procedente exigir sentencia de prescripción.*

Aquí no se trata de demostrar el dominio por prescripción; es la prescripción ordinaria la que sanea el dominio, que funciona como excepción contra eventuales reclamaciones de terceros; no se utiliza como acción, no necesita ser probada judicialmente, ya que existe un título hábil.

En opinión de la consultante, la titulación está saneada, por lo que no merece las observaciones formuladas por la colega.

Dichas observaciones carecen de identidad jurídica suficiente como para alterar la libre circulación del bien con base en la *titulación ya existente* y los antecedentes referenciados; por ende, se entiende innecesario e improcedente efectuar trámites de usucapión ordinaria o extraordinaria, por no corresponder a los hechos ni a derecho.

En conclusión, el matrimonio de LELE y FMV puede enajenar o gravar el referido bien con la titulación ya obrante en su poder, sin necesidad de trámite ulterior alguno.

224 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay,* tomo 78, 7-12, 1992, pp. 324-327, y tomo 73, 7-12, 1987, pp. 91 a 121.
225 *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, p. 609.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Sin perjuicio de la extensa relación de hechos y documentos aportados en la consulta, el suscrito informante relacionará los relevantes, a su juicio, a efectos del dictamen del caso de marras.

1967. División de condominio. Por escritura que autorizó el Esc. RCG en Salto el 3.8.1967 (inscripta), los esposos MEIG e IEM resultaron adjudicatarios del inmueble padrón …1.

Nota: Surge expresamente establecido en dicha escritura (cláusula cuarta, literal *b*) que los adjudicatarios ya se encontraban en posesión del bien.

1990. Por escritura autorizada por el mismo escribano el 28.2.1990 (inscripta el 14.3.1990), el Dr. CT, como curador de bienes y en representación de NIOH, FEOH, ECOH, MAOH y GEOH, solteros, enajenó por compraventa y tradición las 3/364 avas partes indivisas del inmueble referido a MEIG, casado en únicas nupcias con IEM.

1996. Por escritura autorizada por el Esc. ANS el 2.4.1996 (inscripta el 16.4.1996), los cónyuges en únicas nupcias MEIG e IEM lo enajenaron por compraventa y tradición a LELE, casado en únicas nupcias con FMV.

En lo medular de la consulta, el suscrito informante comparte las conclusiones y el juicio de valor jurídico de la escribana consultante.

En efecto, en opinión del informante, de acuerdo a las escrituras mencionadas surge suficientemente acreditada la legitimación para disponer de los cónyuges LELE y FMV como propietarios.

Sin perjuicio de ello, refuerza aún más el juicio de valor mencionado la existencia de prueba documental idónea en documentos públicos de la accesión de posesiones por más de treinta años.

En ese sentido, esta comisión ha sostenido sistemáticamente en múltiples informes que la sentencia declarativa de prescripción adquisitiva o usucapión no es exigible cuando la posesión y su trasmisión constan en documentos públicos por un lapso mayor de treinta años y reúnen las calidades previstas por el artículo 1196 del Código Civil. El instituto de la prescripción funciona como vía de excepción.

Por otra parte, es razonable entender y presumir la buena fe del adquirente al momento de su adquisición en 1996, por lo cual estaría amparado aún en la prescripción abreviada, conforme a los artículos 1204, 1207 y 1208 del Código Civil.

Como conclusión, se comparte la opinión de la consultante.

Esc. Javier Parga Zanelli
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, María Jesús Almandoz, Sabrina Buono, María del Carmen Cabrera, Analía

Cánepa, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Illia, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Rossana Ivanier, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Javier Parga, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Mildred Secondo, Diego Séré, María Sienra, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Javier Parga.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 21.11.2017, expediente 1353/2017.

EMBARGO GENÉRICO. *LEASING*. CESIÓN DE DERECHOS

Resumen

*Alcance del embargo genérico trabado respecto del titular de derecho de uso resultante de un contrato de uso y goce (*leasing*) de un vehículo automotor.*

La transmisión de derechos de usuario de leasing *es inoponible al acreedor que embargara en forma prioritaria.*

Informes: Registral y Civil

Consulta

Hechos

17.8.2010. NBC S. A. dio en *leasing* a LMZC el vehículo padrón …1. Documento inscripto el 29.9.2010. Se establece la opción de compra irrevocable del usuario LMZC por el precio residual.

28.9.2015. Caducidad registral de la inscripción de *leasing*.

10.3.2017. Embargo genérico inscripto contra LMZC (expediente ficha 2/4548/2017).

31.5.2017. LMZC «cede por título compraventa y modo tradición a ZZ S. A., quien acepta y adquiere los derechos, obligaciones y acciones que corresponden al primero por su calidad de parte contractual, emergentes