

AUTOMOTORES. EMBARGO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL. RESERVA DE PRIORIDAD

Informe: Civil

Resumen

El embargo general de derechos sobre el cónyuge de uno de los enajenantes, inscripto con anterioridad a la enajenación, no afecta la futura enajenación del bien. La usucapión puede oponerse por el adquirente por vía de excepción al acreedor embargante; ya que existen documentos que prueban la posesión calificada por más de seis años, no es menester la realización de procedimiento judicial alguno. El acreedor mantendrá la acción para acudir contra su deudor pero no agredir el bien. Al ser la prescripción un modo originario de adquirir, dicho embargo no afecta.

Consulta

ANTECEDENTES

Proceso dominial del vehículo automotor ...

Año 1999. LEAH, casado en únicas nupcias con SLPP, adquirió por título compraventa y modo tradición de los esposos en únicas nupcias MC, según documento privado de fecha 30 de octubre de 1999 cuyas firmas certificó la escribana ZA. La compraventa fue inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Mobiliaria, de ..., con el número..., el 3 de diciembre de 1999.

Año 2003. Ante el Juzgado de Paz de 15.^a Sección de Montevideo, en autos caratulados «BPS con LEAH - Juicio Ejecutivo», ficha 572/2003, el BPS traba embargo genérico a LEAH, inscripto en el Registro de Actos Personales con el número ... el 17 de noviembre de 2003, el que fue reinscripto con el número ... el 3 de octubre de 2008, y con el número ... el 18 de junio de 2013.

Año 2007. S SRL adquirió por título compraventa y modo tradición de los cónyuges en únicas nupcias LEAH y SLPP (titulares de las cédulas de identidad números ...-5 y ...-7 respectivamente), según documento privado otorgado en esta ciudad el 12 de febrero de 2007, cuyas firmas certificó el escribano PE, inscripta con el número ... en el Registro de la Propiedad de Rivera, Sección Mobiliaria, Registro de Vehículos Automotores, el 19 de marzo de 2007. La parte compradora tenía la posesión del vehículo relacionado a partir del 1.º de julio de 2005, en calidad de arrendataria.

Al día de hoy se pretende vender el citado vehículo a favor de mi cliente, para lo cual procedí al estudio de títulos de acuerdo al mismo criterio uti-

lizado para los inmuebles: el período de la prescripción de bienes muebles —o sea, seis años—, porque es el plazo que brinda mayor certeza, sin tener que analizar si existe justo título y buena fe (artículo 1214 del Código Civil). No obstante, al solicitar información al Registro de Actos Personales, el entonces vendedor LEAH pidió la información de la hoy titular S SRL.

CONSULTA

Ante la situación planteada solicito la opinión de la Comisión de Derecho Civil de la Asociación de Escribanos del Uruguay sobre si corresponde el estudio de la titulación por el período de seis años en el caso de compraventa de automotores, y si el embargo existente en el caso planteado afecta al vehículo.

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El título no es observable y puede enajenarse el bien libre del embargo de referencia. En el caso, existe un encadenamiento de transmisiones por más de seis años que prueban la posesión calificada. La propietaria está protegida de las pretensiones de cualquier reclamo porque se operó a su favor la prescripción. El adquirente podrá oponer la excepción de usucapión a la pretensión del acreedor embargante, quien mantendrá la acción contra su deudor, pero no para reivindicar el bien.

Existiendo posesión calificada por más de seis años se es propietario por el modo originario, y, al ser la prescripción un modo originario de adquirir, los embargos trabados con anterioridad no afectan. No es necesario recurrir a la vía judicial para obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva; se aplica el mismo criterio que para inmuebles: que al existir títulos debidamente registrados es posible no realizar el trámite.

Existen en el caso concreto títulos en los que consta que se efectuó la tradición con una antigüedad de más de seis años, por lo que no es necesario el trámite judicial de prescripción. Dado que existe un documento que adquirió fecha cierta con la inscripción en el Registro de Automotores, han pasado más de seis años desde la fecha en que empezó la posesión y a partir de ese plazo ha operado la prescripción.

La sentencia de prescripción adquisitiva es declarativa y tiene como finalidad dar certeza de a quién o quiénes corresponde el dominio sobre un bien. No es por la sentencia que se adquiere la propiedad, sino por haberse dado todos los requisitos constitutivos de la prescripción. En el caso existe certeza de que esta operó, lo que hace innecesario dicho trámite. La compraventa inscrita en el Registro Nacional de Automotores, más los restantes actos posteriores realizados como únicos propietarios, son todos elementos (objetivos) que dan por suficientemente probado el hecho de la posesión, sin necesidad de trámite judicial alguno.

El acreedor mantendrá la acción personal contra el deudor original, pero no podrá reivindicar el bien, ya que el tercero comprador podrá

oponerle la prescripción extintiva en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1216, salvo que solo deberá acreditar seis años debido a la sistematización de las normas ya reseñada.

El escribano Carmelo J. Curbelo Soria dice que en la vida jurídico-social se debe adecuar la interpretación de las normas a las necesidades sociales que provocaron su creación.⁴ El bien no está en poder del deudor porque lo perdió por la prescripción de otro.

Al inclinarnos por la prevalencia de la prescripción no estamos desconociendo en un ápice el artículo 1216 relativo a la consagrada acción personal del acreedor, derecho que se mantiene, solo que para efectivizarlo no podrá accionar contra quien haya asumido el derecho real de propiedad del bien por el modo prescripción. No creo que el codificador hubiera pensado en la aceptación de la tesis de la prevalencia de los derechos personales por 20 años por encima de la prescripción adquisitiva, porque hubiera embarcado al tráfico jurídico y al relacionamiento comercial respecto de los bienes muebles en general en un estado de permanente inseguridad.⁵

En consecuencia, estimo que funciona plenamente el instituto de la usucapión en materia de automotores, sin necesidad de trámite judicial alguno, dado que existen documentos (título compraventa y modo tradición) que prueban la posesión calificada por más de seis años. Por lo tanto, al ser la prescripción un modo originario de adquirir, no afectan los embargos trabados con anterioridad.

Por entender de suma importancia la fijación de un criterio en el estudio de la titulación de los automotores es que peticiono la presente consulta, sobre si corresponde el estudio de la titulación por el período de seis años en el caso de compraventa de automotores y si el embargo existente en el caso planteado afecta al vehículo.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

ANTECEDENTES

Se da por reproducida la relación de bienes realizada por el consultante.

CONSULTA Y OPINIÓN DEL CONSULTANTE

La consulta se centra en dilucidar si un embargo general de derechos de uno de los cónyuges, inscripto con anterioridad a la enajenación por estos, alcanza a un vehículo automotor y si obsta a su enajenación.

4 CURBELO SORIA, Carmelo J., *Usucapión y embargo de automotores*, Montevideo: AEU, 2001.

5 *Ibídem*.

El consultante afirma que el título no es observable y el bien puede enajenarse libre del embargo de referencia. Como fundamento acude a la usucapión, ya que, al existir un encadenamiento de transmisiones por más de seis años que prueban la posesión pacífica, calificada, el modo originario de adquisición hace caer los embargos y el adquirente está a salvo de las pretensiones de cualquier tercero, sin necesidad de trámite judicial alguno. La compradora podrá oponerse a esos terceros por vía de excepción, y el acreedor mantendrá una acción personal contra el deudor, sin posibilidad de reivindicar el bien.

INFORME

De la enajenación e inscripción

Compartimos la opinión del consultante, con alguna precisión, y en cuanto a los fundamentos nos remitimos al informe de fecha 7 de mayo de 2010, aprobado en expediente 134/2010 por las Comisiones de Derecho Civil y la Directiva Nacional.

La transferencia del dominio en nuestro derecho opera por la yuxtaposición de título hábil para producir tal efecto (artículo 705 del Código Civil) y el modo tradición (artículo 769). El sistema registral sirve de regla para dotar de oponibilidad a los derechos inscriptos (artículo 54 de la ley 16871, de 28 de setiembre de 1997), aunque en ocasiones el efecto puede ser el nacimiento del derecho (publicidad constitutiva) o bien dar noticia de un derecho ya válido, eficaz y oponible con independencia de su registración (publicidad noticia).

A los efectos de atenuar la aplicación del principio de prioridad, que no es otra cosa que la versión registral del viejo adagio romano *prior tempore potior iure*, el legislador consagró el instituto de la reserva de prioridad, a través del cual se publicita un negocio que se proyecta otorgar. En este caso, la oponibilidad se despliega no desde el otorgamiento del contrato ni desde su inscripción posterior, sino a partir de la registración de la reserva de prioridad.

Se trata de una *conditio iuris* que funciona a través de la sumatoria de reserva, otorgamiento e inscripción tempestiva del acto. La reserva tiene un plazo de caducidad de 30 días contados desde la presentación, durante el cual el acto reservado deberá celebrarse e inscribirse. De no cumplirse estos requisitos, así como si no existiera identidad de objeto y de sujetos enunciados en la reserva y el otorgamiento del acto, la protección no se dará.

Conforme el artículo 54 de la ley 16871, de 28 de setiembre de 1997:

[La inscripción] se hará por orden de presentación de los actos y contratos registrables y sus efectos se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación, sin perjuicio de la retroprioridad establecida para las operaciones protegidas por la reserva de prioridad. Habiendo caducado el plazo de la misma, o si se presentara el acto sin obtener previamente la

reserva, los efectos de la registración frente a terceros se contarán desde la inscripción.

El artículo siguiente prevé la reserva:

[...] para el otorgamiento de actos o negocios jurídicos que impliquen transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales y crédito de uso relativo a inmuebles y vehículos automotores [...] la que podrán solicitar [...] los titulares registrados de los derechos o el escribano designado.

Dicha reserva:

[...] tendrá una vigencia de treinta días corridos contados desde su presentación. Si durante la expresada vigencia el acto para el cual se solicitó fuere otorgado e inscrito surtirá efectos respecto de terceros desde la fecha de su otorgamiento y tendrá prioridad sobre cualquier acto o negocio jurídico sujeto a publicidad registral inscrito con posterioridad a la presentación de la solicitud de reserva.

Los instrumentos que se presenten dentro del plazo de reserva, que no fueren el protegido por esta, serán anotados en forma condicional, o condicional y provisoriamente si le merecieren observaciones al Registrador.

Los actos:

[...] registrados condicionalmente quedarán firmes y definitivos, si vencido el plazo de vigencia de la reserva, no se hubiere presentado a inscribir el acto para el cual se reservó la prioridad.

Las inscripciones que resulten del certificado expedido por el Registro Nacional de Actos Personales que afectaren el poder de disposición de los titulares de inmuebles, automotores, promesas de inmuebles y establecimientos comerciales y sus cesiones registrados, posteriores a la fecha de la reserva de prioridad, no obstarán al otorgamiento del acto.

La prioridad:

[...] entre dos o más inscripciones se establecerá por la fecha y hora de presentación de los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y administrativas al Registro competente. Si la prioridad refiere a una misma oficina registral y no pudiere resolverse conforme al principio antes referido, se estará al número ordinal de entrada [...] (artículo 59).

En el caso a estudio, en principio, la enajenación realizada el 12 de febrero de 2007 se vería postergada por un embargo inscripto el 17 de noviembre de 2003 y reinscripto el 18 de junio de 2013, trabado por el BPS contra uno de los cónyuges otorgantes de ese negocio jurídico en calidad de parte enajenante. En efecto, con antelación temporal se inscribió un embargo general de derechos en el Registro Nacional de Actos Personales, que tiene prioridad sobre la compraventa. En consecuencia, habrá que acudir a la ayuda de otro instituto de gran trascendencia para la circulación de los bienes y la seguridad jurídica.

De la prescripción

Sin el auxilio de la usucapión, instituto superior del ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sería muy difícil de probar puesto que implicaría el estudio de todas las transmisiones hasta la adquisición por un modo originario, y, en el caso de inmuebles, a la salida fiscal o municipal. La usucapión lo delimita a un determinado período.

En general se ha entendido que la usucapión ordinaria o abreviada consolida el dominio que ya se tiene por otro modo (por ejemplo, título y modo tradición). Es por ello que más que un modo de adquirir se la considera un procedimiento para dar certeza y fuerza concluyente al derecho. Por tal razón, solo funcionaría como excepción, ya que no podría deducirse acción en tal sentido —porque el modo ya existe, aunque es controvertido—, a diferencia de la prescripción extraordinaria o larga, que funciona casi siempre como acción, sirviendo a quien carece de título para dotarse de uno idóneo.⁶

Expresaba MOLLA:⁷

[...] no se puede adquirir a la vez el dominio, por un modo originario y otro derivado, de ahí la improcedencia de la usucapión ordinaria como acción.

El procedimiento de usucapión fue concebido por DE MARÍA como una forma de dotar de prueba documental al propietario de un inmueble cuando este no la tiene. Un conocido principio establece que para tener acción legítima es necesario un derecho, tener interés y capacidad; dicho en otros términos, el interés es la medida de la acción.

En el caso de la prescripción, es uno de los modos de adquirir el dominio. El que ha adquirido una cosa por prescripción

[...] es tan propietario de ella como el que la ha adquirido por tradición o por sucesión. La prescripción adquisitiva da, pues, al que la tiene, no solo una excepción; sino también una acción. El propietario por prescripción puede, como cualquier otro propietario, defenderse cuando se le demanda, y demandar cuando tiene interés legítimo en ello. Así el que ha adquirido un bien por prescripción puede entablar la acción reivindicatoria contra cualquier tercero, y aún contra el anterior propietario (LAURENT, tomo 32, número 9).⁸

6 Cf. MIRANDA, Fernando, «Derecho práctico y teórico», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 1973, p. 168. BARDALLO, Julio Radamés, «La usucapión y la titulación de bienes inmuebles», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 35 (10-12), oct.-dic. 1949, p. 581.

7 En un principio, MOLLA, Roque, *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69 (4-6), abr.-jun., p. 270.

8 Cf. DE MARÍA, Pablo, «Sobre la prescripción alegada como acción», *Revista de la Asociación Notarial de la República Oriental del Uruguay*, vol.2, n.º 9, Montevideo, nov./dic.1906, pp. 280-286.

En el mismo sentido, MOLLA⁹ precisó luego el real alcance del instituto:

[...] no se produce una superposición de títulos, por cuanto el modo originario usucapión es el único que justifica su calidad de propietario, con la única diferencia que sentencia mediante, además, adquirirá la referida oponibilidad *erga omnes*.

En definitiva, la usucapión:

[...] tanto la treintenaria como la abreviada son dos especies de una misma categoría jurídica que, constituye un modo originario de adquisición de la propiedad [...] La usucapión abreviada, por su naturaleza jurídica, de modo originario es susceptible de ser invocada como acción y como excepción.¹⁰

En consecuencia, esto nos indica que en el *sub judice* habrá que estudiar los últimos seis años de titulación para determinar si es necesario o no el procedimiento de prescripción. Nuestro Código Civil requiere para la prescripción breve que exista justo título y buena fe, así como los demás elementos que conforman la posesión calificada (artículo 1196 del Código Civil).

Por *justo título* se entiende aquel que sea hábil para transferir el dominio, porque no existen títulos traslativos en nuestro derecho (artículos 1208 y 705 del Código Civil), 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.

Pero se exige, además, la posesión calificada, es decir, continua, no interrumpida, pacífica, pública y en concepto de propietario (artículo 1196 del Código Civil). La prueba de la posesión resulta de la propia documentación, pues se verificó simultáneamente la tradición: transferencia que hace una persona a otra de la posesión de una cosa con facultad y ánimo de transferirle el dominio.

La continuidad de la posesión está dada por el artículo 654 del Código Civil, inciso final:

Si alguien prueba haber poseído anteriormente y poseer actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio, sin perjuicio de la prueba contraria.

En nuestro caso, se ha justificado una transmisión por más de seis años, lo que permite el juego de la usucapión larga en materia de bienes muebles, que no requiere justo título ni buena fe. Asimismo enerva toda discusión respecto a vicios que pudieran existir con anterioridad, incluso nulidad absoluta (artículo 1561 *in fine*) o inexistencia o de las causas que

9 MOLLA, Roque, *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78 (7-12), p. 403.

10 MOLLA, Roque, «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo. 23, 1993, p. 609.

suspenden la prescripción, ya que, de acuerdo a lo receptado en el artículo 1244, parte final:

[...] transcurridos treinta años no se tomarán en cuenta las suspensiones determinadas en el artículo anterior.

En el caso objeto de consulta:

[...] el artículo 1214, ubicado en la Sección correspondiente a la prescripción adquisitiva de bienes muebles, al establecer que para adquirir por dicho modo originario bastará la posesión por seis años no interrumpidos, sin necesidad de presentar título y sin que pueda oponer la mala fe, parece acortar el plazo de 20 años dispuesto por el artículo 121.¹¹

No es menester la realización de trámite judicial de prescripción adquisitiva, ni obtener sentencia al efecto, ya que existe título y modo válido y eficaz, por lo que existe prueba documental suficiente. La transmisión entre particulares, con el auxilio de la usucapión, igual convertirá en tal el derecho del actual poseedor.¹²

Por lo demás, existen actos posesorios sobre la totalidad del bien con una antigüedad superior a la requerida legalmente (seis años). Ello enerva toda posibilidad de reclamación del acreedor embargante, ya que, en tal caso, el comprador podrá oponerle la excepción de usucapión.

La compraventa inscrita en el Registro Nacional de Automotores y los restantes actos posteriores realizados como únicos propietarios son todos elementos —objetivos— que dan por suficientemente probado el hecho de la posesión, sin necesidad de trámite judicial alguno.¹³

El acreedor mantendrá la acción personal contra el deudor original, pero no podrá reivindicar el bien, ya que el tercero comprador podrá oponerle la prescripción extintiva en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1216, salvo que solo deberá acreditar seis años por la sistematización de las normas ya reseñada.¹⁴

Al ser un modo originario de adquirir, obviamente no es derivativo; por tanto, no afectan los embargos trabados sobre el anterior propietario (enajenante). Tal ha sido la postura doctrinaria que, propiciada por MOLLA, fue recibida como doctrina constante por la Comisión de Derecho Civil de la AEU¹⁵ que integramos y a la cual nos afiliamos, y de la Comisión de Derecho Registral.¹⁶

11 Cf. MOLLA, Roque, «Dos estudios opuestos sobre resolución contractual y usucapión de bienes muebles», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo 27, p. 552.

12 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 86, 2000, pp. 449 ss.; tomo 78, 1992, pp. 398 ss.

13 Cf. NOBLÍA, Aída, *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 92 (1-6), pp. 119-121, expediente 1808/05.

14 Cf. MOLLA, Roque, «Dos estudios opuestos ...», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo 27, p. 554.

15 MOLLA, Roque, Expedientes 16.633/996; 6456/005; 5559/07; 20027/99; 5646/07; 21848/01; 6243/06, *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, 2002, pp. 158-162 y 364-366.

16 Comisión de Derecho Registral, expediente 22.068/01.

En cuanto a la referencia que hizo el consultante respecto a que la actual propietaria es arrendataria del bien desde el 1.º de marzo de 2005, esta no es una fecha relevante porque habría que probar que en algún momento hubo una intervención del título, de mero tenedor como arrendatario a poseedor. No obstante, la adquisición por título compraventa y modo tradición de fecha 12 de febrero de 2007 enerva toda discusión porque excede el plazo máximo legal requerido, de seis años.

CONCLUSIONES

De acuerdo a la posición adoptada en torno a la naturaleza jurídica de la usucapión, ambas especies (ordinaria y extraordinaria) son susceptibles de ser invocadas por vía de acción.

En el caso, dado que existen documentos (título compraventa y modo tradición) que prueban la posesión calificada por más de seis años, no es menester la realización de procedimiento judicial alguno.

El adquirente podrá oponer la excepción de usucapión a la pretensión formulada por el acreedor embargante, quien mantendrá la acción para acudir contra su deudor pero no agredir el bien.

Aunque se promoviera un proceso judicial, el actor no obtendría resultado práctico alguno, ya que, existiendo posesión calificada por más de seis años, será propietario por el modo originario y, por tanto, a quien intentare reivindicar se le opondrá la excepción de usucapión.

Finalmente, al ser la prescripción un modo originario de adquirir, no afectan los embargos trabados con anterioridad. Por consecuencia, el título no es observable y puede enajenarse el bien libre del embargo de referencia.

Esc. Federico Albín Izuibejeres
Informante

El 10 de diciembre de 2013 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, Enrique Arezo, Claudia Bermúdez, Sandra Bochar, María del Carmen Cabrera, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Mónica Curbelo, Gustavo Echavarría, Adriana Gancio, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Melania Pereyra, Virginia Rodríguez Zabala, Mariela Spagnolo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez de León y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede elaborado por el escribano Federico Albín.

Escs. Enrique Arezo y Roque Molla
Coordinadores alternos

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 18 de marzo de 2014, expediente 230/2013.*