

CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS. PUBLICIDAD REGISTRAL. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN. POSESIÓN

Resumen

Sobre la relevancia de la inscripción registral de una cesión de derechos posesorios en el estudio de títulos. La inscripción de derechos posesorios sobre un inmueble no obsta a la registración de una posterior compraventa del bien, dado que se estaría cumpliendo con el principio de tracto sucesivo.

Informes: Civil y Registral

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

PROMESA DE COMPRAVENTA (1952) Y COMPRAVENTA (1967). AGD, casado con OICP, hubo de BEP S. A. el solar de terreno sito en el departamento de Canelones, localidad catastral Ciudad de la Costa —antes, El Pinar—, empadronado con el número 0000, por título compraventa y modo tradición, según escritura autorizada en Montevideo el 25.7.1967 por el Esc. ARR (primera copia fue inscrita en el Registro correspondiente).

SUCESIONES. **a.** AGD fallece, casado con OICP. Tramitada su sucesión, se declara herederos a sus hijos ARGC y ABGC, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por su mitad de gananciales. Se inscribe el certificado de resultancias de autos respectivo en el Registro competente.

b. OICP fallece, viuda de AGD. Tramitada su sucesión, se declara herederos a sus hijos ARGC y ABGC. Se inscribe el certificado de resultancias de autos respectivo en el Registro competente.

TITULARES. Los titulares dominiales y registrales actuales son ARGC y ABGC.

INFORMACIÓN REGISTRAL. Del certificado registral que se adjunta a la presente consulta surge inscrita una cesión de derechos posesorios entre dos partes que no son titulares dominiales ni registrales. Esto es, surge inscrita con el número ... el 4.2.2000 una escritura de cesión de derechos posesorios, autorizada por la Esc. MYFF el 1.2.2000, por la que AOBG —no titular dominial ni registral— cede derechos posesorios a IMDR, casada con MOGB. La primera copia de dicha escritura no ha podido ser ubicada; tampoco la matriz. Según lo que manifestara la escribana autorizante, no recordaba la situación ni a las partes otorgantes, y el protocolo que la contenía, junto con otros, se había deteriorado en la inundación de su casa. Se deja constancia de que surgen del certificado registral proporcionado por la consultante otras inscripciones a las que no se hará referencia en el presente informe, el que se centrará en lo efectivamente consultado.

II. CONSULTA

Se consulta si, para proceder a la enajenación del inmueble, los propietarios deben necesariamente procurar la cancelación registral de la inscripción de la cesión de derechos posesorios, trasladándoseles, en consecuencia, la carga de la prueba, así como la económica que ello conlleva.

Se consulta, además, para el abordaje de una enajenación: si se debería prevenir al adquirente de la inscripción de derechos posesorios sobre el bien; si en esa escritura deberían relacionarse los hechos y dejarse constancia de tener el vendedor en su poder recibos originales de pagos de contribución inmobiliaria y facturas de UTE y OSE, con dirección de suministro en el inmueble, con un antigüedad mayor a un año; si el adquirente debería declarar haber estado presente en la finca junto con el propietario; si deberían comparecer testigos a la escritura proyectada de compraventa.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Recordamos que una consulta de similar tenor ha sido ya resuelta por las comisiones de Derecho Civil y Registral en informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU (expediente 2454/2020), a los que nos remitimos (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2020). Partimos de la base de que una vez que el escribano procede al estudio del título de un bien inmueble, se advierte a las partes acerca de su situación jurídica documental, registral y ocupacional, y, existiendo eventuales irregularidades, se transmiten asimismo a las partes las posibles soluciones para brindar la certeza jurídica necesaria.

Cabe preguntarse si la inscripción de una cesión de derechos posesorios dificulta el tráfico jurídico del derecho de propiedad y si es necesario cancelar dicha inscripción, a efectos de no entorpecer la transmisión regular del inmueble. Repasando conceptos jurídicos, citamos a ESCRICHE (1998: 512), quien define *propiedad* como

el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan [...]. La propiedad es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte le privaba de ella; de suerte que las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de la posesión.

ESCRICHE define también *posesión actual* como «la que va acompañada del goce real y efectivo de un fundo con percepción de frutos. Llámase *actual* por contraposición a la *imaginaria* o *artificial*» (1998: 449).

Nuestra Constitución, en su artículo 32, dice: «La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general [...]».

IncurSIONANDO en nuestra ley civil, el Código, título II («Del dominio»), artículo 486, define *propiedad* como «el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno». En su artículo 487, establece:

El derecho de gozar y disponer de una cosa comprende:

[...]

2. El de servirse de la cosa, no solo para los usos a que está generalmente destinada, sino para los otros que estén en la voluntad del dueño.
[...]
5. El de impedir a los demás que se sirvan de ella y reivindicarla de cualquier poseedor.
6. El de enajenar la cosa en todo o en parte, concediendo a otros los derechos que buena-mente quiera.

Y el artículo 490 reza: «Aun cuando el derecho de poseer está naturalmente ligado a la propiedad, puede, sin embargo, esta subsistir sin la posesión y aun sin el derecho de posesión». Refiriéndose a la posesión, en su título V, capítulo I, artículo 646, el citado código de leyes establece: «La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños o por otro en nombre nuestro». Y el artículo 647, inciso 1.º: «La toma de posesión se verifica por la aprehensión efectiva; esto es, haciendo sobre la cosa un acto material de los que solo corresponden al dueño».

Según surge de la documentación aportada, AGD adquirió por título compraventa y modo tradición de BEP S. A. la propiedad y posesión del inmueble en cuestión. Dicha propiedad y posesión fue transmitida por modo sucesión a los actuales titulares del bien.

HOWARD, refiriéndose a la prueba del dominio adquirido por usucapión, y citando como ejemplos escrituras de cesiones de derechos posesorios, argumenta (2015: 623 y 624):

Los documentos —aun registrados— de los cuales resultan las cesiones de derechos posesorios únicamente se limitan a comprobar que quien aducía tener esos derechos los transmitió a otro sujeto que continuaría en la posesión de la cosa [...]. Desde ya que esa circunstancia no es bastante por sí sola para verificar sin sombra de duda la adquisición. Y ello, por variados factores:

- 1.º De los diferentes documentos de cesión no resulta de manera indubitable que el cedente era titular de la posesión de la cosa al verificarse el traspaso de esta. Por cierto, aun cuando se encuentren en los instrumentos cláusulas de tradición ficta, son insusceptibles para constatar que el poder fáctico sobre la cosa era ejercido por el cedente. Nada impide que, a pesar de la cesión y su registración, un tercero, extrarregistralmente, ejerza actos posesorios y la usucapa en forma prolongada.
[...]
- 4.º En suma, dichos instrumentos no exteriorizan que la posesión estuvo dotada de los requerimientos que preceptúa el artículo 1196.

YGLESIAS, citado por HOWARD, expone: «Para que la trasmisión de la posesión surta efectos es imprescindible que quien la realiza ejerza un poder material y efectivo sobre la cosa [...]. Puede transmitir la posesión quien tiene la posesión» (2015: 634). HOWARD concuerda con YGLESIAS en que «la simple acreditación notarial de la posesión o quien solo puede basarse en una escritura de cesión de derechos posesorios, aun cuando estuviera registrada, sin que exista un poder efectivo sobre la cosa, carece de la aptitud suficiente para disponer de la posesión. Esta debe resultar de un accionar fáctico sobre la cosa, que traspase las meras constancias instrumentales» (2015: 634). Continúa HOWARD: «Las escrituras que las instrumentan [se refiere a las cesiones de derechos posesorios] solamente prueban frente a terceros el hecho de habérselas otorgado y su fecha, no la titularidad de los derechos que se dicen transmitidos» (2015: 635).

Consultada sentencia en expediente de demanda reivindicatoria, la jueza dispuso en los considerandos (PODER JUDICIAL, 2006a):

Como lo sostienen en forma unánime doctrina y jurisprudencia, la acción reivindicatoria no prescribe ni aun en el plazo de treinta años que establece el artículo 1215 del Código Civil para la prescripción de las acciones reales. Y ello, por cuanto el artículo 487, en su inciso 5.º, preceptúa que el dominio o propiedad comprende el derecho de «reivindicarla de cualquier poseedor», lo que significa que la acción reivindicatoria constituye la garantía del derecho de propiedad, y entonces, solo puede perderse como consecuencia de haber adquirido otra persona la propiedad. Como enseña GUILLOT, «el artículo 1189 [actual 1215] establece que toda acción real se prescribe por treinta años, pero es indudable que esta disposición no se aplica a la acción reivindicatoria, porque, como el simple no uso, no extingue el dominio [...]. El que deja de usar su cosa conserva su derecho de propiedad, y, por consiguiente, la acción que nace de este mismo derecho, aun cuando hayan transcurrido más de treinta años sin ejercerla» («De la posesión y de la reivindicación», p. 269).

Continúa la sentencia: «Sin duda, la demandada no está en posesión del inmueble en virtud de un título traslativo del dominio porque no lo constituye la cesión de derechos posesorios». El futuro adquirente recibirá del futuro vendedor la propiedad y el derecho a poseer, que es inherente a la propiedad. Como opinó el tribunal de alzada en sentencia de segunda instancia (PODER JUDICIAL, 2006b):

La Sala adhiere a la posición que sostiene que para reivindicar no es preciso haber sido poseedor, sino que basta tener el derecho a poseer transmitido por el propietario. Sigue en ello la doctrina impulsada por GUILLOT, en sus *Comentarios al Código Civil*, donde se sostiene que puede ocurrir que el reivindicante no haya tenido la posesión —como ocurre cuando adquiere un propietario que la ha perdido—; pero como este le ha transmitido sus derechos tal como los tenía, si aquel podía reivindicar, también podrá hacerlo su sucesor, porque se le ha transmitido y podido transmitir el derecho de poseer, que es inherente a la propiedad (GUILLOT, *Comentarios al Código Civil*, «De la posesión y la reivindicación», p. 256).

Y continúa:

Es ampliamente admitido por doctrina y jurisprudencia que la acción reivindicatoria no prescribe y que el derecho del propietario solo puede ceder ante la prescripción adquisitiva que le oponga el poseedor demandado [...]. Es claro que la cesión de derechos posesorios no es un título traslativo del dominio, sino del derecho a ejercer la posesión, que le permite continuar poseyendo el inmueble con la eventual posibilidad de obtener la declaratoria del dominio, sujeta a acreditar las exigencias previstas por el mismo cuerpo legal en sus artículos 649, num. 5.º, 1196 y 1211 en el proceso judicial respectivo, que nunca promovió. La actora no podía nunca ignorar que, teniendo solo una cesión de derechos posesorios, adquiriría de un poseedor y no del propietario, y carecía de título traslativo del dominio, aunque existiera la posibilidad de invocar otro modo de adquisición —la prescripción adquisitiva—, que tampoco invocó en esta causa.

Debe considerarse que, en la actualidad, la prescripción prolongada de inmuebles sin necesidad de justo título ni buena fe opera a los veinte años (C. Civil, art. 1211), por lo que si el cesionario de derechos posesorios realmente hubiera poseído con los requisitos que establece la ley, en la actualidad, estaría en condiciones de oponer la prescripción.

La incertidumbre que se plantea en el caso concreto es si efectivamente ha existido una posesión por un tercero no propietario sobre el bien en cuestión. Si realmente existió una posesión con las características legales por más de veinte años, es posible que haya operado la prescripción. Sin embargo, también es posible que, a pesar de la formalidad de la cesión de derechos posesorios inscrita, no haya existido una posesión con los requisitos que prevé la ley por el tiempo transcurrido. Se trata de una cuestión de prueba de los hechos, que debe analizarse en cada caso concreto.

De acuerdo con los hechos planteados por la consultante, el propietario actual también es el poseedor actual del inmueble. Sin embargo —será una decisión del profesional interviniente—, si lo considera prudente para el caso planteado, podría proceder al levantamiento de un acta notarial en la que se constate la situación ocupacional del bien; o bien solicitar al juez competente que, previa inspección ocular a los efectos de constatar la situación ocupacional y constructiva del bien, oficie al Registro correspondiente la cancelación de la inscripción de cesión de derechos posesorios de que se trata.

Siendo que la posesión real y efectiva la tienen los actuales propietarios, sumado a los demás resguardos invocados por la consultante, estos serán elementos de prueba que ayudarán en su medida a la definición de la verdadera situación ocupacional del bien al momento de su enajenación. En conclusión, y en virtud de los hechos expuestos, opinamos que el simple hecho de suscribir una escritura de cesión de derechos posesorios e inscribirla en el Registro público no supone la existencia de un derecho efectivo de posesión ni impide el normal tráfico jurídico del bien. La eventualidad de que haya existido una posesión con las características legales que puedan generar el derecho a oponer la prescripción es una cuestión de prueba que deberá valorarse en cada caso concreto.

CONCLUSIONES

Una cesión de derechos posesorios, por sí sola, no obsta a la enajenación del bien por sus legítimos propietarios ni menoscaba el derecho de propiedad. La eventualidad de que haya existido o pueda existir una posesión con las características legales que pueda generar el derecho a oponer la prescripción es una cuestión de prueba que deberá valorarse en cada caso concreto.

La parte compradora es la que debe conocer la situación ocupacional del bien y, en base a ello, tomar los recaudos necesarios o constituir prueba suficiente, a efectos de constatar quién tiene la posesión efectiva del bien. A vía de ejemplo, podrá solicitar la realización de un acta de constatación o comprobación ante escribano público o solicitar una inspección judicial a dichos efectos.

Asimismo, y si lo estiman conveniente, las partes podrán suscribir documento por separado a la compraventa proyectada, conteniendo las declaraciones que estimen pertinentes y que hagan referencia al conocimiento de la situación planteada.

A esta comisión corresponde el análisis documental sobre la validez y eficacia de los contratos; el tema de quién tiene efectivamente la posesión del bien deberá ser constatada, como ya se manifestara, por el propio comprador, el que cuenta, entre otras, con las herramientas jurídicas relacionadas *ut supra*.

Escs. Patricia Rivas y Adriana Olmedo
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2020). Comisión de Derecho Civil (informante: Nicolás GARCÍA RODRÍGUEZ). Expediente 2454/2020. «Cesión de derechos posesorios. Publicidad registral. Certificado de resultancias de autos. Posesión. Estudio de títulos».

ESCRICHE, Joaquín (1998). *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, tomo III, 2.ª ed. Bogotá: Temis.

HOWARD, Walter (2015). *Modos de adquirir*, 3.ª ed. corr. y ampl. Montevideo: Universidad de Montevideo, Facultad de Derecho.

PODER JUDICIAL (2006a). Sentencia 25/2006, IUE 180-3760/2002. Marta Lechini (r.).

— (2006b). Sentencia 324/2006, de 6.12.2006. Alicia Castro (r.).

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Valentina Almirón, Karen Bonner, Analía Cánepa, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Illia, Rossana Ivanier, M.ª de Lourdes Mainé, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Roque Molla, Adriana Olmedo, M.ª Alejandra Portillo, M.ª del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, M.ª Beatriz Vázquez, Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

Según expresa la consultante, los propietarios acceden al inmueble en forma pacífica, abonan el impuesto de contribución inmobiliaria y tienen a su nombre los servicios de OSE y UTE. De la titulación resulta que el bien es un solar de terreno, y de la cédula catastral resulta la existencia de construcciones desde 1950. Hoy se pretende enajenar el inmueble de referencia.

La consultante entiende que la titulación no es observable, basándose en los artículos 646, 649, 650 y 666 del Código Civil, en mérito a que:

- Los actuales propietarios han poseído en forma tranquila y pública por sí, y sus causantes, desde 1952 hasta la fecha. A aquellos les corresponde el derecho de posesión, consagrado en el inciso 3.º del referido artículo 649, y como titulares registrales, tienen legitimación para transferir por título y modo tradición la propiedad y posesión del bien.
- No surge inscripta demanda de prescripción por parte de los cesionarios.
- La posesión se prueba por hechos. El cedente, en la escritura de cesión de derechos posesorios, constituye domicilio en otro lugar, por lo que no tiene poder material y efectivo sobre el bien (puede transmitir la posesión quien detente la posesión del bien).
- Los propietarios acceden al inmueble en forma pacífica, abonan el impuesto de contribución inmobiliaria y tienen a su nombre los servicios de UTE y OSE desde hace más de un año.

- No corresponde, por parte de los titulares registrales, entablar una acción reivindicatoria, ya que, en los hechos, no hubo perturbaciones en la posesión.
- La inscripción de la escritura de cesión de derechos posesorios por quien no es titular domini-
al ni registral y no reside en el bien no afecta el derecho de propiedad y posesión de los
propietarios, quienes hubieron sus derechos por título compraventa y modo tradición, y des-
pués, por sucesión, y que los pueden transmitir cumpliendo con el tracto sucesivo.

NUESTRO ANÁLISIS

La *posesión* está regulada en nuestro derecho positivo por los artículos 646 y siguientes del Código Civil; el primero de ellos la define como «la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños o por otro en nombre nuestro».

Nuestro Código Civil no define el negocio de cesión de derechos posesorios. Al respecto, la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (2012) cita a HOWARD (2001: 680):

En la práctica notarial y en los tribunales, se conoce como *cesión de derechos posesorios* la suma de negocios jurídicos por intermedio de los cuales un sujeto no dueño que posee un bien —generalmente, el usurpador o quien deriva sus derechos de él— le transfiere la posesión que detenta a otro, de forma que este queda, respecto de lo transmitido, en la misma situación jurídica que aquel.

«La cesión de derechos posesorios, en puridad, no existe, sino que es el efecto que forjan otros negocios que tienen atribuidos una función de cambio, es decir, compraventa, permuta, donación» (HOWARD, 2001: 680). «Las cesiones de posesión a través de escrituras [solemnidad] constituyen simples declaraciones formuladas por cedentes y cesionarios que, en un proceso de usucapión, deben ser respaldadas mediante prueba hábil que acredite los actos posesorios» (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO, 2012: 212). Asimismo, YGLESIAS, CEDRÉS y SEIGAL (1998: 44) afirman:

La situación posesoria es algo que existe en los hechos y que no se crea por un simple acto de voluntad o por el otorgamiento de un acto o negocio jurídico.

Una cesión de derechos posesorios no resulta eficaz para crear una situación posesoria porque se haya realizado formalmente en escritura pública y se haya inscripto en el Registro.

Nadie se convierte en poseedor de un bien por el hecho de pagar la contribución inmobiliaria o porque un escribano o comisario le haya expedido un certificado notarial o una constancia diciendo que es poseedor.

Hay otras circunstancias que deben ser probadas y que son las esenciales para que se pueda hablar de posesión y para que esta surta sus efectos. Tales son: *a)* el poder material efectivo sobre la cosa, y *b)* la causa del ejercicio de ese poder.

Desde el punto de vista del derecho registral y de la competencia de esta comisión, cabe señalar lo siguiente.

I. Los certificados de los Registros públicos solicitados por los interesados, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 77 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, «producen el efecto de acreditar

la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición». De dicha información agregada en autos surge que:

- A. La cesión de derechos posesorios otorgada por AOBG e IMDR el 1.2.2000, inscrita el 4.2.2000, fue otorgada por quienes no eran los titulares registrales, dado que en esa fecha, los propietarios eran los cónyuges AGD y OICP.
- B. Dicha escritura de cesión de derechos posesorios fue correctamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ciudad de la Costa, dado que a la fecha de inscripción era un acto inscribible —de acuerdo con el numeral 7.º del artículo 17 de la ley 16.871—, y para la inscripción de dicho acto no rige el principio de tracto sucesivo, conforme al numeral 2.º del artículo 58 de la misma norma. Cabe destacar que, posteriormente, el artículo 228 de la ley 19.149, de 24 de octubre de 2013, vigente desde el 1.º de enero de 2014, derogó expresamente el artículo 57 de la ley 16.871, por lo que las cesiones de derechos posesorios dejaron de ser actos inscribibles. Luego, el artículo 70 de la ley 20.075, de 3 de noviembre de 2022, estableció que «los instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios se inscribirán en la sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad «a partir de la fecha de promulgación de la presente ley. [=] Derógase el artículo 228 de la ley 19.149, de 24 de octubre de 2013». En consecuencia, a partir de la vigencia de esta norma —20 de octubre de 2022, fecha de su promulgación—, las cesiones de derechos posesorios nuevamente vuelven a ser actos inscribibles.
- C. De acuerdo con el artículo 676 del Código Civil, el propietario tiene derecho a perseguir en juicio la propiedad de su cosa contra cualquiera que la posea y pretenda retenerla, mediante la acción de reivindicación o de dominio; y conforme al artículo 666 del mismo cuerpo normativo, las acciones posesorias se dirigen a conservar o recuperar la posesión de los bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos. Del análisis de los certificados registrales agregados no resultan inscripciones de demandas reivindicatorias de la propiedad, de la posesión, de prescripción ni de ninguna otra clase relativas al inmueble objeto de la consulta, las que también son actos inscribibles (de acuerdo con el numeral 8.º del artículo 17 de la ley 16.871, que establece como tales «las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmueble que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro»). Corresponde señalar, además, la importancia de la inscripción de dichas demandas, a fin de provocar los efectos establecidos en el artículo 61 de la ley 16.871. El inciso tercero de dicha norma expresa que los instrumentos públicos de cesión de derechos posesorios —entre otros actos— inscritos con posterioridad a las medidas a que refieren los incisos anteriores —demandas y sentencias ejecutoriadas que reconozcan derechos con relación a bienes inmuebles registrados, embargos específicos, embargos genéricos y demás medidas cautelares— no producirán alteración alguna en el trámite de los juicios respectivos ni en sus resultados. Estos juicios podrán continuar hasta su terminación, con prescindencia de los actos inscritos. Los jueces mandarán cancelar las inscripciones vigentes que se les opongan, con citación de las personas a quienes afecte la cancelación.

- D. La última inscripción registral que arrojan los certificados son las sucesiones de AGD y OICP, tramitadas en forma conjunta e inscriptas en el Registro respectivo en el año 2022. Por tanto, los actuales titulares registrales del inmueble, ARGC y ABGC —que, según la consultante, han poseído tranquila y públicamente por más de un año completo, sin interrupción, habrían adquirido el derecho de posesión y se excusan de responder sobre esta (C. Civil, art. 649, inc. 3.º)—, tendrían mejor derecho que el cesionario de la inscripción de la cesión de derechos posesorios.

II. El artículo 655 del Código Civil establece que la posesión se pierde de dos modos: por usurpación de un tercero o por abandono voluntario y formal del poseedor. El segundo es un acto inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, mediante el otorgamiento ante escribano público de una escritura unilateral otorgada por aquel; Es un acto registrable, dado que es un acto extintivo de la cesión de derechos posesorios original, debidamente inscripta, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1.º del artículo 17 de la ley 16.871.

III. La cancelación de una inscripción registral solo procede cuando la parte a quien ampara —aquí, la cesionaria— consienta la extinción o cuando el juez competente así lo disponga (ley 16.871, art. 82, num. 2.º). Por tanto, si no hay consentimiento del cesionario, solo procede mediante la vía judicial.

IV. Dado que, en la minuta registral efectuada al inscribir la cesión de derechos posesorios en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, la orientación del inmueble difiere de la indicada en la titulación, se sugiere obtener en el Registro mencionado testimonio registral a efectos de aclarar dicho aspecto.

CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto, desde el punto de vista registral, de acuerdo con las resultancias de obrados y teniendo presente la documentación adjunta, se concluye:

1. Los últimos y actuales titulares registrales del inmueble son ARGC y ABGC, que lo hubieron en las sucesiones de sus padres —propietarios originarios—, registradas en el año 2022.
2. La escritura de cesión de derechos posesorios fue otorgada por quienes no eran los titulares dominiales y registrales del inmueble, inscripta debidamente en el Registro correspondiente.
3. No resultan inscripciones de demandas reivindicatorias de la propiedad, de la posesión, de prescripción o medidas cautelares ni de ninguna otra especie respecto del bien en consulta.
4. Es posible inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble una escritura pública en la que el poseedor abandone voluntariamente el bien.
5. Para el caso de que se quisiera cancelar la inscripción de cesión de derechos posesorios, ello solo procedería si la parte a quien ampara —la parte cesionaria, en el caso a estudio— consiente la extinción o cuando el juez competente así lo disponga.
6. En síntesis, la inscripción de derechos posesorios no obsta a la registración de la futura compraventa del inmueble, dado que se estaría cumpliendo con el principio de tracto sucesivo.

Esc. Dra. María Cristina Anzuela
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

HOWARD, Walter (2001). «Cesión de derechos posesorios». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXI, pp. 679-696.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (2012). Sentencia 276/2012, de 3.2.2012. Chediak (r.), Gutiérrez Proto, Van Rompaey.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO (2012). Sentencia 101/2011, de 29.7.2011. Presa Bayce (r.), Fiorentino. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLII, pp. 211-213.

YGLESIAS, Arturo; CEDRÉS, Elba, y SEIGAL, Beatriz (1998). «Cesión de derechos posesorios. Aspecto tributario. Aspecto registral». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 84, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 39-50.

La Comisión de Derecho Registral aprueba el informe que antecede con el voto conforme de los Escs. M.^a Cristina Anzuela, Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Gerardo Cardozo, M.^a Romina Cedrés, Carlos del Campo, Adriana Estévez, Ana María Grassi, M.^a del Rosario Marchese, Enrique Marna, Karin Perdomo, M.^a Claudia Pereiro e Inés Rodríguez Sarmiento.

Escs. Mercedes Azar y Carlos del Campo
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 17.10.2023, expediente 2855/2023.*