

PADRÓN. PRESCRIPCIÓN

Resumen

Sobre la aptitud para ser prescripta una parte material de un inmueble.
En derecho patrio, la prescripción de parte material de un inmueble es posible. No tener asignado aún número de padrón no impide tal prescripción: la aprehensión efectiva del bien y el ánimo de dueño, requeridos por la posesión *ad usucapionem*, pueden darse en este caso.

Informe: Civil

Consulta

El 19.7.2022 se inicia en el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Pando de ... Turno demanda de prescripción adquisitiva sobre parte del padrón 0000, expediente IUE .../2022. Junto con la demanda, se agrega el plano de mensura y prescripción realizado por el Ing. Agr. XX en abril de 2022, el que fue inscripto en la Dirección Nacional de Catastro (DNC), oficina delegada de Ciudad de la Costa, con el n.º ... el 24.5.2022. En las notas que surgen del referido plano se establece que la superficie objeto de prescripción no constituye predio independiente, por lo que no puede ser empadronada hasta que se expida la correspondiente sentencia que declare la prescripción adquisitiva. Dicha situación fue plasmada en los escritos presentados a la sede. Lamentablemente, la actuaría adjunta insiste en que el inmueble que se pretende prescribir debe tener un nuevo número de padrón; ignora la situación real de que se procura la prescripción de una parte del padrón 0000.

Presentada a la señora jueza la justificación de por qué la DNC no da un nuevo número hasta que no haya sentencia, la actuaría adjunta sugiere realizar la consulta ante la AEU.

La consultante fundamenta su solicitud de prescripción sobre una parte del inmueble en atención al espíritu del instituto de la prescripción, esto es, que solo podemos pretender prescribir lo que realmente se ha ocupado de forma pacífica, continua, ininterrumpida, pública, inequívoca y con ánimo de dueño por más de veinte años. En el caso que nos ocupa, el actor ha poseído una parte del padrón en la forma prevista por el artículo 1196 del Código Civil durante 39 años.

Se consulta: ¿es viable la prescripción de una parte del padrón? En opinión de la consultante, no existe ninguna duda de que el actor ha poseído en los términos establecidos en el artículo 1196 del Código Civil. Sería infructuoso y falto de legitimación pretender prescribir la totalidad del padrón, en virtud de que efectivamente él posee la parte que surge indicada en el plano de prescripción. En consecuencia, el poseedor puede iniciar la prescripción sobre esa parte del padrón que ocupa.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CONSIDERACIÓN PREVIA

El presente informe se realiza sobre la base de que el inmueble objeto de prescripción, en cuanto a su superficie, cumple con las disposiciones vigentes. Por ello, no es objeto de análisis la posibilidad de prescribir superficies menores a las exigidas por la normativa sobre ordenamiento territorial.

El informe contará con tres capítulos. Comenzaremos con una breve síntesis sobre el panorama doctrinario y jurisprudencial de la prescripción; acto seguido, procederemos a la aplicación al caso concreto de lo desarrollado inicialmente, y finalizaremos con la conclusión a la que se ha llegado.

II. LA POSESIÓN EN EL DERECHO CIVIL URUGUAYO

Acorde con lo establecido en el artículo 646 de nuestro Código Civil, 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».

YGLESIAS (2008: 74 y ss.) dice que al hablar de la «tenencia de una cosa» o el «gocce de un derecho», se le está dando a la expresión «cosa» un sentido más restringido que el que le da el artículo 460 del mismo cuerpo normativo; en el artículo 646, la expresión «cosa» aparece reducida a la idea de *bien corporal*, comprendiendo también la «cuasiposesión» o derechos reales menores o limitados de goce. Agrega el autor que la idea de *posesión* solo puede ser referida a los derechos de goce y no a los de garantía, como la hipoteca y la prenda, ni de derecho de adquisición, como el derecho hereditario o el derecho de promitente comprador. La frase «por nosotros mismos o por representante» habilita a que la posesión pueda ejercerse a través de otra persona que actúe como representante. Añade el artículo referido «con ánimo de dueño». Este último concepto —*ánimo de dueño*— no está definido en ninguna parte de la ley; sería necesario recurrir al contexto de la norma, las doctrinas más recibidas y la jurisprudencia, a la que remitimos, lo que excede el objeto del presente informe.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN APTA PARA USUCAPIR

El artículo 1196 enuncia los requisitos con los que se adquiere el dominio de un bien inmueble por prescripción. Se requiere una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario:¹

- *Continua*. Significa encontrarnos ante una conducta del poseedor que se traduzca en el ejercicio regular de actos posesorios sobre el bien que está poseyendo, la actuación material de la cosa y la realización de los actos reglados en el artículo 666, tal como lo haría su dueño.

1 Tales requisitos son estudiados por nuestra doctrina, multicitada por nuestros tribunales. Por ejemplo: SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (2012); TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE PRIMER TURNO (2013); JUZGADO LETRADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE 19.º TURNO (2013).

La continuidad/discontinuidad, a diferencia de la interrupción, se debe a una conducta del poseedor.

- *Pacífica o tranquila*. Se entiende que la posesión, para ser apta para usucapir, no debe depender de la fuerza o de la violencia para mantenerse por todo el período usucapional.
- *Pública*. Implica la potencialidad tal que les permita a las personas poder enterarse de ella. La exigencia tiene como finalidad que quien puede verse perjudicado por la posesión ajena tome conocimiento de la situación, a efectos de emplear las acciones judiciales pertinentes.
- *No equívoca*. Resulta de la conducta del poseedor de manera notoria, concluyente e indubitable que tiene un fin determinado: la adquisición del dominio u otro derecho real de goce de manera exclusiva para su titular.
- *En concepto de propietario*. Actuar materialmente sobre la cosa como lo hace un propietario medio (SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, 2010, 2012; HOWARD, 2022: 391 y ss.).

IV. LA PRUEBA DE LA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN

La adquisición por el modo prescripción acaece por más que no se haya tramitado en vía judicial; así ha fallado la Suprema Corte de Justicia en la sentencia 64/1991, de 17 de julio de 1991. No es necesaria la existencia de una declaración previa de la adquisición del dominio en calidad de título cuando el reivindicante prueba en juicio la posesión por el tiempo y los atributos requeridos para prescribir. COUTURE (cit. por TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO, 1991) manifestaba que el proceso declarativo de prescripción adquisitiva tiene un propósito documental o instrumental: «La propiedad existe, lo que falta es su prueba».

La jurisprudencia se ha inclinado por admitir que los efectos de la excepción de prescripción se limitan a paralizar la acción reivindicatoria *incidenter tantum*; no conlleva reconocer la calidad de propietario de la demandada en el juicio de reivindicación con carácter general, validez y eficacia entre partes y frente a terceros (*erga omnes*), efecto que se puede adquirir mediante la acción judicial correspondiente. Esta ha sido la posición del TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (2011).²

La usucapión posee una enorme importancia en los ordenamientos jurídicos modernos. PLANIOL y RIPERT (cits. por TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 3.º TURNO, 1991) han expresado que la prescripción es, de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria al orden social. En ese sentido, se ha llegado a designársela como «patrón del género humano» (*patrona generis humani*), por sus servicios a la sociedad, manteniendo la paz y tranquilidad entre los hombres y disminuyendo el número de pleitos.³

MOLLA (1993: 603-604) refiere a dos funciones de la usucapión: primero, es un medio de prueba de la propiedad que elimina la prueba diabólica, esto es, la justificación de la propiedad por cada enajenante hasta la salida fiscal o municipal, en auxilio al propietario; segundo, es un modo de adquirir.

2 En igual sentido: TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (1984); TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO (1997); TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO (2007).

3 Nombre con que la llamaba CASIODORO, cit. por CESTAU (s/f.: 17). Conf.: DEL CAMPO (1971: 656), cit. por SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (1995).

V. LA SALIDA FISCAL O MUNICIPAL DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA IRREIVINDICABILIDAD POR PARTE DEL ESTADO

La prescripción destierra la necesidad de acudir a lo que en doctrina se conoce como *prueba diabólica*, entendida como aquella de dificultosa obtención. Nos recuerdan SALGADO, TELLECHEA y BAGDASSARIAN (2016: 14):

En su origen, todas las tierras pertenecieron al Estado por derecho inmanente. Además, conforme al artículo 481 del Código Civil, «son bienes fiscales todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites del Estado, carecen de otro dueño».

El Estado dispuso de tierras a favor de los particulares en determinados momentos, a través de leyes que así lo permitieron, generándose períodos de disponibilidad y de indisponibilidad de las tierras públicas. Esta disponibilidad de las tierras a favor de los particulares recibe el nombre de *salida fiscal*.

El Estado también dispuso de tierras a favor de los municipios, y estos, a su vez, a favor de los particulares. Es lo que se llama *salida municipal*.

La *salida fiscal* puede configurarse de manera directa o en virtud de las leyes sobre prescripción:⁴ la primera refiere a cuando el Estado enajena el inmueble a un particular; la segunda, a lo dispuesto en el inciso 2.º del artículo 1194 del Código Civil, que incorpora lo estipulado por el artículo 121 de la ley 12.802, de 30 de noviembre de 1960. El referido artículo 121, actualmente modificado por la ley 19.889, de 9 de julio de 2020, disponía que «el poseedor de un campo u otro terreno que ha poseído por sí o por sus causantes, a título universal o singular, por espacio de treinta años [hoy, veinte], estará en todos los casos al abrigo de las pretensiones del Fisco, siempre que esta posesión conste por documento público o auténtico».⁵

VI. CATASTRO Y JUICIO USUCAPIONAL

Por mandato legal, el proceso judicial de prescripción adquisitiva requiere la presentación de un plano de mensura realizado a sus solos efectos e inscripto en la DNC (ley 19.355, art. 247). Añade la referida disposición normativa que

la inscripción definitiva por la Dirección Nacional de Catastro se realizará una vez que la sentencia de prescripción haya adquirido calidad de cosa juzgada. En la sentencia definitiva que declara la prescripción, el Juzgado competente deberá comunicar a la Dirección Nacional de Catastro disponiendo la inscripción definitiva del plano de mensura. En ocasión de la inscripción registral, deberá verificarse el cumplimiento de los extremos referidos en este artículo.

4 En el mismo sentido: PINTOS ORRICO (2014: 63); SALGADO, TELLECHEA y BAGDASSARIAN (2016: 12-17).

5 Los artículos 122 a 124 de la ley 12.802 establecen un mecanismo de declaración judicial a los solos efectos de la obtención de la salida fiscal en caso de que no contar con la prueba por documento público o auténtico.

Por su parte, el artículo 8.º de la resolución 49/996, de 30 de agosto de 1996, de la Dirección Nacional de Catastro, en la redacción dada por la resolución 40/018, de 31 de octubre de 2018, establece:

Para los casos en que se pretenda prescribir una superficie que no constituye predio independiente y, en consecuencia, se encuentra empadronada en mayor área, se exigirá, además de lo dispuesto en el numeral anterior, que en el plano luzcan, con carácter obligatorio, las siguientes notas:

1. La superficie que se refiere en el plano como objeto de prescripción no constituye predio independiente, no pudiendo ser empadronada hasta que se expida la correspondiente sentencia que declare la prescripción adquisitiva.
2. No consta a la DNC que los predios resultantes cumplan con lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables.

VII. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

Conforme a lo desarrollado, estamos en condiciones de afirmar que la prescripción de una parte material de un inmueble es posible en el derecho patrio. El hecho de no tener número de padrón no es impedimento para poder prescribir, dado que el *corpus* —o aprehensión efectiva del bien— y el ánimo de dueño, requeridos por la posesión *ad usucapionem*, pueden darse en este caso. El prescribiente alegó en autos, según manifiesta la consultante, haber poseído esa parte material del inmueble con las características necesarias que permiten llegar a la adquisición mediante modo prescripción desde hace 39 años.

Señala HOWARD, al referirse a la categoría de bienes usucapibles, que «en esta órbita, la disposición solo es aplicable a las cosas susceptibles de posesión y a los derechos que se ejercen a través de ella». (2022: 472). La mencionada parte del padrón puede ser susceptible de posesión por más que no goce de autonomía jurídica, por los argumentos expuestos en el presente informe.

VIII. CONCLUSIONES

En virtud de lo manifestado, se concluye, sin hesitaciones, que la prescripción de una parte de un padrón es admisible en el derecho uruguayo. El hecho de no tener número de padrón no es impedimento para poder prescribir, dado que la posesión *ad usucapionem* requiere del «*corpus*» —o aprehensión efectiva del bien— y del ánimo de dueño, y ambos se dan en este caso.

Una vez que se cuente con la sentencia ejecutoriada de prescripción adquisitiva, el juzgado competente deberá comunicar a la DNC, se dispondrá la inscripción definitiva del plano de mensura y se asignará al bien un número de padrón. Al momento de la inscripción registral deberá verificarse el cumplimiento de los extremos referidos.

Esc. Dr. Nicolás García Rodríguez
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

CESTAU, Saúl (s/f). *Prescripción e indivisión hereditaria*. Montevideo: Centro de Estudiantes de Notariado.
DEL CAMPO, Francisco (1971). *Derecho civil. Primer curso*. «Bienes», tomo II. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

HOWARD, Walter (2022). *Modos de adquirir*, 4.ª ed. corr. y ampl. Montevideo: Universidad de Montevideo, Facultad de Derecho.

JUZGADO LETRADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE 19.º TURNO (2013). Sentencia 66/2013, de 2.10.2013.

MOLLA, Roque (1993). «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, pp. 603-609.

PINTOS ORRICO, María Cristina (2014). *Técnica Notarial I. Teoría y práctica. Curso completo*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

SALGADO, Sonia; TELLECHEA, Andrea, y BAGDASSARIAN, Dora (coord.) (2016). *Aportes para un estudio de títulos*. Montevideo: Universidad de la República, Facultad de Derecho. Recurso en línea. Recuperado de: <<https://publicaciones.fder.edu.uy/index.php/me/article/view/128/121>>.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (1995). Sentencia 820/1995, de 30.10.1995.

— (2010). Sentencia 8/2010, s/f.

— (2012). Sentencia 276/2012, de 3.2.2012.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (1984). Sentencia 38/1984, de 14.3.1984.

— (2011). Sentencia 813/2011, de 14.12.2011.

— (2013). Sentencia 237/2013, de 23.12.2013.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 3.º TURNO (1991). Sentencia 76/1991, de 6.5.1991.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO (1997). Sentencia 24/1997, de 24.3.1997.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO (1991). Sentencia 14/1991, de 6.3.1991.

— (2007). Sentencia 76/2007, s/f.

YGLIASAS, Arturo (2008). *Derecho de las cosas*, tomo II («La posesión y sus circunstancias»), vol. 1, 2.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.ª Inés Casastroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Adriana Olmedo, Laura Parnás, Alejandra Del Portillo, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, M.ª Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 31.10.2023, expediente 2884/2023.*