

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SUCESIONES. POSESIÓN. COPROPIEDAD

Resumen

Prescripción de un coindivisario. Omisión de incluir un inmueble en la relación de bienes de una sucesión.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

En fecha que no surge de la documentación, SDM adquiere el padrón rural 1000 del departamento de Durazno.

6.12.1980. Fallece SDM. Se tramita su sucesión y se declara únicos y universales herederos del causante a 12 personas; entre ellas, JS DR. El certificado de resultancias de autos se inscribe en el Registro el 28.6.1982.

29.6.2012. Se presenta ante el Juzgado Letrado de 1.^a Instancia de Durazno de ... turno JS DR, promoviendo prescripción adquisitiva contra el padrón rural 1000 del departamento de Durazno de 71 hectáreas, 2952 metros, manifestando que se han configurado los extremos requeridos por el Código Civil para la usucapión; ofrece prueba y, en definitiva, solicita se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble referido.

5.4.2014. Fallece JS DR, testado. Se tramita su sucesión y se declara únicos y universales herederos del causante a sus hijos legítimos NJDM y FSDM, sin perjuicio de las disposiciones testamentarias (no se presenta el testamento ni surge del certificado de resultancias de autos el contenido; suponemos que no incide en la resolución del caso). No se incluye en la relación de bienes ni el 100 % ni una cuota parte del bien referido, pero sí se incluyen los derechos hereditarios en las sucesiones de sus padres, CMR y SDM.

13.5.2014. En el juicio de prescripción, el Ministerio Público se expide favorablemente y se señala fecha para dictar sentencia. Pero atento a que el actor había fallecido, se deja sin efecto la convocatoria y se dispone el emplazamiento de los sucesores, lo que se realiza, y estos comparecen a ratificar lo actuado.

18.6.2015. Se dicta sentencia definitiva. El Sr. juez, atento a que de la prueba testimonial diligenciada se desprende que el bien de autos ha sido poseído en forma continua, pública y pacífica *por el gestionante y sus antecesores* durante el término exigido legalmente, con la anuencia del Ministerio Público, falla declarando que los sucesores de JS DR han

adquirido el dominio por el modo prescripción adquisitiva treintenaria del padrón 1000 del departamento de Durazno. Dicha sentencia se inscribe en el Registro el 15.10.2020.

2020. Se firma un contrato preliminar de compraventa del inmueble. La escribana consultante observa que el bien ingresó al patrimonio de NJDM y FSDM de la siguiente forma: 11/12 avas partes por prescripción y 1/12 ava parte por modo sucesión. En nuestro derecho, si bien se permite la prescripción entre condóminos de un bien, siempre que se haya poseído la totalidad como único dueño, lo que se prescribirá será la cuota de los restantes, porque no es válido prescribir lo que ya es de uno. Por ello, la consultante entiende que debe ampliarse la relación de bienes de JS DR incluyendo la 1/12 ava parte del bien y se debe presentar el título por el que adquirió SDM, padre de JS DR.

El escribano de los vendedores entiende que la titulación no es observable en virtud de que la sentencia declaró prescripto el 100 % del inmueble a favor de los sucesores de JS DR y así fue inscrita en el Registro, y que no deben tenerse en cuenta los antecedentes dominiales.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

No se comparten los argumentos esgrimidos por la escribana consultante. A continuación, desarrollaremos el razonamiento que nos ha permitido llegar a esa conclusión.

I. LA PRESCRIPCIÓN

Sin el auxilio de la prescripción, instituto superior del ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sería muy difícil de probar.

El artículo 1188 del Código Civil establece: «La prescripción es un modo de adquirir o de extinguir los derechos ajenos (artículo 1447, inciso 8.º). En el primer caso se adquiere el derecho por la posesión continuada por el tiempo y con los requisitos que la ley señala [...]».

El artículo 1196 establece: «Para poder prescribir los bienes inmuebles se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario (artículos 649, inciso 3.º, y 1233)».

La prescripción no opera de pleno derecho, sino que necesariamente debe ser alegada por el interesado para que despliegue su eficacia (C. Civil, art. 1191).

Pese a que parte de la doctrina niega la retroactividad de la prescripción, otra parte, a la que adhieren las informantes, entiende que el efecto de la prescripción adquisitiva se remonta al momento en que ella ha comenzado, con el nacimiento del derecho de posesión *ad usucapionem*; este derecho, al cumplirse el plazo respectivo, hace que nazca la facultad de prescripción,

que al consentirse por el poseedor —titular de la facultad respectiva en adquirir el dominio— se convierte en derecho de dominio. Es la llamada *retroactividad de la prescripción*, que, pese a no estar admitida a texto expreso, debe ser admitida como verdad lógica y necesidad práctica.

La propiedad se adquiere desde el primer momento en virtud del efecto retroactivo de la prescripción. La inscripción en el Registro de la sentencia es publicidad noticia.

II. LA INEQUIVOCIDAD DE LA POSESIÓN

La inequívocidad de la posesión solo es exigida por el artículo 1196, y es cuantitativamente la mayor fuente de litigios acerca de la aptitud o no de la posesión para usucapir.¹

La posesión, a los efectos de la usucapición, es inequívoca cuando del análisis de la conducta del poseedor resulta de manera notoria, concluyente o indubitable que tiene un fin determinado: la adquisición del dominio u otro derecho real de goce de manera exclusiva para su titular, descartando a otros que pretendan un derecho de igual naturaleza respecto al bien poseído.

Su vicio es la posesión equívoca. Es normalmente equívoca la posesión del comunero o coindivisario que tiene la cosa bajo su esfera de actuación, ya que no se sabe si está ejerciendo un derecho derivado de la comunidad o poseyendo para prescribir el dominio en forma exclusiva, en detrimento de los otros copartícipes.

La dificultad con la cual colisiona la pretensión de un comunero de usucapir la totalidad de la cosa en comunidad radica en que, si bien es poseedor en razón y proporción de su cuota, reconoce a la vez el derecho que los demás tienen en ella. *Consecuentemente, si su intención es la de poseer para usucapir en carácter de único titular el bien en comunidad, debe comenzar una posesión exclusiva, obstruyendo la posibilidad de ejercer sus derechos en la cosa a los demás.* Vencido ese obstáculo, nada impide que el comunero desarrolle una posesión exclusiva e incorpore, en cuanto a las cuotas que le restaban, la cosa en su integridad a su patrimonio.

Pero para que se verifique el fenómeno de la posesión exclusiva dotada de inequívocidad es preciso que de la conducta asumida por el poseedor resulte diáfana e incuestionablemente cuál es su pretensión. A quien aduce esa circunstancia es a quien corresponde su probanza.

En el caso de los condóminos, los actos de uso y goce de uno de ellos pueden explicarse de dos maneras: 1) como ejercicio del derecho parcial de propiedad que lo autoriza a actuar sobre la totalidad de la cosa o 2) como ejercicio de su pretendida condición de poseedor exclusivo. Esta disyuntiva es el equívoco o ambigüedad que debe superarse.

1 HOWARD, Walter. *Modos de adquirir*, 3.^a ed. Montevideo: Universidad de Montevideo, Facultad de Derecho, 2015, p. 483 y ss.

La posesión del comunero, de principio, debe calificarse como equívoca, ambigua o promiscua, es decir, inhábil o inidónea para prescribir; solo puede hacerlo cuando no existe duda de que ha poseído la cosa como dueño exclusivo por sí y para sí, y no como comunero, *resultando de su carga eliminar la situación de coposesión inicial*.

La posesión del comunero que solicita la prescripción adquisitiva debe ser exclusiva y excluyente de los otros condóminos, y ello debe acreditarse con particular rigurosidad que la torne indiscutible.

«La interversión del ánimo de copropietario a propietario exclusivo constituye un elemento subjetivo, pero debe traducirse en hechos objetivos de los que pueda inferirse una posesión no equívoca y en concepto de propietario».² También se dictaminó que, en caso de copropiedad hereditaria, «el examen de la prueba puede ser más riguroso, en cuanto dicha forma de propiedad es generalmente ambigua, equívoca y promiscua».³

III. INTERVERSIÓN DEL TÍTULO

Siguiendo a HOWARD,⁴ la interversión es una modificación en el título o causa en virtud del cual se goza la cosa. Normalmente, provoca la transformación del disfrute de la cosa a título de mero tenedor en una posesión en concepto de propietario. Y a esta situación refiere el artículo 1199 del Código Civil. Lo mismo ocurre con el poseedor de un derecho real menor, el que podrá usucapir la propiedad de la cosa solo si intervierte su título, dado que, si bien es poseedor de su derecho, es tenedor respecto a la propiedad.

Pero también se aplica al cambio de ánimo de copropietario a propietario exclusivo y excluyente, elemento subjetivo que debe traducirse en hechos objetivos de los que «pueda inferirse una posesión pacífica, continua y no interrumpida, pública, no equívoca y en concepto de propietario, debiendo ser el examen de la prueba, en caso de copropiedad hereditaria, más riguroso, en cuanto dicha forma de posesión es generalmente ambigua, equívoca o promiscua».⁵

IV. LA NO INCLUSIÓN DE UN INMUEBLE EN LA RELACIÓN DE BIENES DE UNA SUCESIÓN

Con relación a este punto es necesario tener en consideración el artículo 1039 del Código Civil, inciso 1.º, que dispone: «Por el hecho solo de abrirse

2 TRIBUNAL DE APELACIONES DE FAMILIA DE 2.º TURNO. Sentencia 408 de 9.12.2009. Cantero (r), Pérez Manrique, Silbermann. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XL, nota 503, pp. 382-383.

3 TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO. Sentencia 14 de 1.2.2006. Bello (r), Couto, López Ubeda. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXVII, nota 620, pp. 275-276.

4 HOWARD, Walter. Ob. cit.

5 TRIBUNAL DE APELACIONES DE FAMILIA DE 2.º TURNO. Sentencia 408 cit.

la sucesión, la propiedad y posesión de la herencia pasa de pleno derecho a los herederos del difunto, con la obligación de pagar las deudas y cargas hereditarias (artículo 677)». Esto, en consonancia con el artículo 1051, que dispone: «La aceptación y repudiación de la herencia son actos libres y voluntarios (artículo 854, inciso 2.º). [=] Los efectos de la aceptación y repudiación se retrotraen siempre al día en que se abrió la sucesión».

El artículo 1051 determina si la adquisición operada tal cual dispone el artículo 1039 se confirma o resuelve, al optar por aceptar o repudiar la herencia.

La tramitación del proceso sucesorio no es un requisito para la adquisición de la herencia ni para la disposición válida y eficaz de los bienes hereditarios; importa como medio, por ejemplo, para aceptar dicha herencia, confirmando la adquisición operada por el 1039.

Sin perjuicio de esto, el actual sistema registral consagra el principio de *tracto sucesivo*; por lo tanto, el certificado de resultancia de autos cobra importancia, ya que una vez inscripto, la enajenación realizada por el heredero puede acceder al sistema registral.

Lo antes expuesto no incide, de todas formas, en el caso planteado, tal como se expone a continuación.

V. EL CASO PLANTEADO

En el caso planteado, JS DR promueve prescripción adquisitiva de todo el inmueble, cuando en los hechos él ya era propietario, tal como expresa la consultante, de 1/12 ava parte indivisa; fallece en el transcurso del proceso, y la sentencia declara que sus herederos adquirieron por prescripción.

Si JS DR hubiera solicitado prescribir 11/12 avas partes indivisas del inmueble —a lo que esta comisión ha respondido en forma afirmativa, o sea, que sí es posible admitir la posesión respecto a cuotas ideales o alícuotas de un bien— y el juez hubiera fallado en consecuencia, entonces sí correspondería presentar el título por el que adquirieron los padres de JS DR; de todas formas, la inclusión en la relación de bienes de su sucesión de esa cuota indivisa habría operado no de forma específica, sino de forma genérica, al incluir los derechos hereditarios en la sucesión de sus padres, sin que fuera necesario ampliar la relación de bienes.

Si así lo hubiera hecho, estaría reconociendo que era coindivisario, y habría sido más difícil probar que estaba poseyendo la cosa como dueño exclusivo por sí y para sí, y no como comunero.

Pero JS DR se presentó manifestando que solicitaba «prescribir la totalidad del inmueble porque lo ha poseído el compareciente durante más de treinta años y realizado actos de posesión sobre el mismo, conforme a la documentación que presenta, en forma ininterrumpida, pública, continua y pacífica, no equívoca y con ánimo de dueño [...]. En definitiva, expresa que se han configurado los elementos requeridos por el Código Civil para la usucapión, ofrece prueba y, en definitiva, solicita se declare que el com-

pareciente ha adquirido por el modo prescripción adquisitiva el dominio del inmueble de referencia».

Por lo que se presentó manifestando la interversión del ánimo de copropietario a propietario exclusivo, y ofreció prueba de los hechos objetivos que acreditaban una posesión no equívoca y en concepto de propietario, lo que habrá sido evaluado por el juez en forma rigurosa por tratarse de una indivisión hereditaria.

La referida sentencia debemos analizarla desde dos puntos de vista.

En primer lugar —con relación a que JSDR ya era propietario de 1/12 ava parte indivisa, promovió acción sobre el 100 % del inmueble y la sentencia dictaminó en congruencia—, el artículo 198 del Código General del Proceso establece que las sentencias «recaerán sobre las cosas litigadas por las partes con arreglo a las pretensiones deducidas».

Como estipula la doctrina procesal, debe existir congruencia entre la sentencia y la pretensión de la parte. PALACIO,⁶ convocando la opinión de GUASP, define la *congruencia* como

la conformidad que debe existir entre la sentencia y el objeto del proceso. Supone, por lo tanto, que el fallo no contenga más de lo pedido (*ne eat iudex ultra petita partium*) ni menos de lo pedido (*ne eat iudex citra petita partium*), ni algo distinto de lo pedido (*ne eat iudex extra petita partium*). Si el fallo contiene más de lo pedido, la incongruencia será positiva; si contiene menos de lo pedido, la incongruencia será negativa, y si contiene algo distinto, la incongruencia será mixta: será así cuando la sentencia falle sobre objeto diferente al pretendido (GUASP, *Derecho procesal civil*, tomo 1, p. 516, n.º 4; «Nuevas tendencias de la jurisprudencia de la Corte de Justicia en materia de casación civil», *RUDP*, n.º 3-80, p. 301 y ss.).

Por lo cual el juez, habiéndose probado los extremos alegados por la parte, falló en congruencia con lo pedido.

En segundo lugar, debemos considerar que cuando JSDR se presenta a entablar la acción ya se habían configurado respecto de él los extremos exigidos por el artículo 1211 del Código Civil:

La propiedad de los bienes inmuebles y los demás derechos reales se prescribe también por la posesión de treinta años, bien sea entre presentes o entre ausentes, sin necesidad, por parte del poseedor, de presentar título y sin que pueda oponérsele la mala fe, salvo la excepción establecida por el artículo 633.

A pesar de ello, la sentencia dictada el 18.6.2015 declaró que los sucesores de JSDR han adquirido el dominio por prescripción, pasó en autoridad de cosa juzgada y no puede ser modificada. No nos corresponde juzgar ni observar un acto judicial que quedó firme, fue emanado por la autoridad

6 PALACIO, Lino Enrique. *Manual de derecho procesal civil*, 4.ª ed. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, s/a., p. 71 y ss.

competente y fue dictado en el marco de sus atribuciones y en ejercicio de poderes amparados por la ley.

Si analizamos la sentencia, surge de los considerandos: «En autos surge probado que el inmueble ha sido poseído por más de treinta años *por el accionante y sus antecesores*, realizando actos de dominio sobre el inmueble de autos» (destacado nuestro). Y del fallo: «Declarando que los sucesores de JS DR han adquirido el dominio por el modo prescripción adquisitiva treintenaria del bien inmueble».

Por lo que la conclusión a la que arribamos es que fue JS DR quien adquirió el dominio por prescripción, y sus hijos adquirieron la totalidad del inmueble por el modo sucesión.

Pese a ello, la sentencia de prescripción ha quedado firme y es cosa juzgada, correctamente inscripta en el Registro correspondiente y, en consecuencia, oponible a terceros.

Consideramos, entonces, que no es necesario ampliar la relación de bienes de JS DR incluyendo 1/12 ava parte del bien, como sostiene la escribana consultante, ni el 100 % del inmueble, conforme a nuestra interpretación de que fue JS DR quien adquirió por prescripción. Compartimos la opinión del escribano de los vendedores, quien entiende que la titulación no es observable, en virtud de que la sentencia declaró prescripto el 100 % del inmueble a favor de los sucesores de JS DR y así fue inscripta en el Registro.

VI. CONCLUSIONES

1. JS DR se presentó manifestando la interversión del ánimo de copropietario a propietario exclusivo de todo el inmueble, ofreció prueba de los hechos objetivos que acreditaban una posesión no equívoca y en concepto de propietario, y el juez la habrá evaluado en forma rigurosa, a los efectos de dictar la sentencia.

2. La sentencia que declaró que los sucesores de JS DR adquirieron el dominio por prescripción ha quedado firme, es cosa juzgada y está correctamente inscripta en el Registro correspondiente. No obstante, a entender de esta comisión, hubiera sido más acertado declarar que JS DR adquirió el dominio por prescripción, sin perjuicio del derecho de sus sucesores por modo sucesión.

3. El título no es observable.

Escs. M.^a Beatriz Vázquez de León
y Agustina Ferreira Vázquez
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Ana Irabedra, Carlos Groisman, Alicia González Bilche, M.^a Inés Casatroja, Juan Pablo Alonso, Gustavo Echavarría, Adriana Silva, Florencia Manfredi, Francisco

Mastropierro, Inés Lueiro, M.^a de Lourdes Mainé, Marcela de los Santos, M.^a Beatriz Vázquez, M.^a del Rosario Marchese, Nicolás García Rodríguez, Patricia Rivas, M.^a del Pilar Ramírez, M.^a Verónica Peláez, Verónica Ubillos, Mariana Capel, Daniella Cianciarulo, Roque Molla y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado conjuntamente por las Escs. M.^a Beatriz Vázquez y Agustina Ferreira.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 10.5.2021, expediente 2471/2021.*

ERROR. COMPRAVENTA. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Resumen

El error en la consignación de un porcentaje no impide la trasmisión de la totalidad de la propiedad, pues se infiere claramente que la voluntad manifiesta de las partes fue desprenderse de la totalidad del bien.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1938. Compraventa. El señor XX, casado con ZZ, adquiere por compraventa el inmueble padrón 100. (copia inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio).

1979. Sucesión. XX fallece el 21.2.1979, casado con ZZ. Del certificado de resultancias de autos surge que se declararon herederos a sus cinco hijos: AA, BB, CC, DD y EE, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente por mitad de gananciales. Se incluye la mitad del padrón 100.

1986. Sucesión. ZZ fallece el 7.8.1986, viuda de XX. Del certificado de resultancias de autos surge que se declararon herederos a sus cinco hijos: AA, BB, CC, DD y EE. Se incluye la mitad del padrón 100.

2005. Sucesión. EE fallece soltera, bajo las disposiciones de un testamento solemne abierto. Se tramita su sucesión. Se incluye la quinta