

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. ESTUDIO DE TÍTULOS

Resumen

Sobre si afecta a la titulación la posible extralimitación en una sentencia de prescripción adquisitiva y eventuales vicios anteriores.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1891. *Compraventa.* AdolfoR vendió por título compraventa y modo tradición a EduardoR (casado en únicas nupcias con CatalinaH) la fracción número 4 de la chacra número 000, según escritura autorizada en la Villa del Rosario (departamento de Colonia) por el Esc. GB el 14.1.1891.

1910. CatalinaH falleció intestada en la ciudad de Nueva Helvecia (departamento de Colonia) el 24.3.1910, casada en únicas nupcias con EduardoR. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado Departamental en el expediente caratulado «Testamentaria de CatalinaH». Del expediente surge que son herederos de la causante sus hijos legítimos, AdolfoRH, CarlosRH, MinaRH y JacoboRH, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, EduardoR, por sus gananciales.

1915. EduardoR falleció intestado 6.12.1915 en Nueva Helvecia, viudo de sus únicas nupcias con CatalinaH. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado Departamental en el expediente caratulado «Sucesión de EduardoR». Del expediente surge que son herederos del causante sus hijos legítimos, AdolfoRH, CarlosRH, MinaRH y JacoboRH.

1916. *Cesión de derechos hereditarios.* AdolfoRH cedió, libre de obligaciones y gravámenes, a favor de CarlosRH (casado con JuliaS) y a GermánH (casado con MinaRH) todos los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de su padre, EduardoR, según escritura pública que en Nueva Helvecia autorizó el Esc. JLS el 6.10.1916, inscrita en el Registro de Ventas el 11.10.1916.

1919. JuliaS falleció intestada en Nueva Helvecia el 29.4.1919, casada en únicas nupcias con CarlosRH. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado Departamental en el expediente caratulado «JuliaS. Sucesión». Del expediente surge que son herederos de la causante sus hijos legítimos, BertaRS, CarlosRS, EmilioRS, GermánRS, JuanRS, ArturoRS, AlfredoRS, ManuelRS, AmeliaRS, AlfonsoRS, AntonioRS, MáximoRS, AliciaRS y WalterRS, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, CarlosRH, por sus gananciales.

1925. *Cesión de derechos hereditarios.* JacoboRH cedió libre de obligaciones y gravámenes a favor de CarlosRH, viudo de sus únicas nupcias con JuliaS, todos los derechos hereditarios que le correspondían

en la sucesión de su padre, EduardoR, en escritura pública que en Nueva Helvecia autorizó el Esc. JLS el 6.2.1925, inscrita en el Registro de Ventas el 10.2.1925.

1939. CarlosRH falleció intestado en Montevideo el 26.8.1939, viudo de sus únicas nupcias con JuliaS. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno de Montevideo en el expediente caratulado «Sucesión Carlos RH». Del expediente surge que son herederos del causante sus hijos legítimos, BertaRS, CarlosRS, EmilioRS, GermánRS, JuanRS, ArturoRS, AlfredoRS, ManuelRS, AmeliaRS, AlfonsoRS, AntonioRS, MáximoRS, AliciaRS y WalterRS.

1941. *Compraventa.* GermánRS adquiere por título compraventa y modo tradición de sus hermanos (en la proporción que a cada uno le pertenece por sucesión de sus padres) en escritura que el 14.6.1941 autorizó el Esc. LM en Nueva Helvecia y cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 23.6.1941.

1972. GermanRS falleció intestado el 9.4.1972, casado en únicas nupcias con BertaK. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Rosario en el expediente caratulado «GermánRS. Sucesión». Del certificado de resultancia de autos inscripto en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio el 20.11.1973 resulta que, por decreto de fecha 26.10.1973, fueron declarados únicos y universales herederos del causante sus hijos legítimos, LidiRK, ElsiRK, MaryRK y HéctorRK.

1974. HéctorRK falleció intestado el 4.5.1974, casado en únicas nupcias con NeldaR. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Rosario en el expediente caratulado «HéctorRK. Sucesión». Del certificado de resultancia de autos inscripto en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio el 12.8.1975 resulta que, luego de corridos los trámites de estilo y previa vista fiscal, por decreto de fecha 27.6.1975, fueron declarados únicos y universales herederos del causante sus hijos legítimos, AdrianaRR y ErnestoRR.

1979. *Cesión de derechos hereditarios.* ElsiRK y LidiRK cedieron el 100 % de los derechos hereditarios que les corresponden en la sucesión de GermánRS de la siguiente manera: a MaryRK, el 50 % cada una, y a AdrianaRR y ErnestoRR, el restante 50 % cada una, según escritura que el 25.8.1979 autorizó el Esc. MBG y cuyas primeras copias fueron inscritas en el Registro Nacional de Actos Personales.

1996. *Prescripción adquisitiva.* Según testimonio del expediente caratulado «BertaK, MaryRK, LidiRK, ErnestoRR, AdrianaRR y ElsiRK. Prescripción adquisitiva» y sentencia definitiva .../1996, ejecutoriada con fecha 28.11.1996, surge que, según fallo de la juez de paz Esc. SGF, «todos los accionantes [BertaK, MaryRK, LidiRK, ErnestoRR, AdrianaRR y ElsiRK] han adquirido por el modo prescripción la propiedad plena de los padrones 1111 y 2222, área total [...]». La sentencia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de Colonia el 12.12.1996.

2001. BertaK falleció intestada el 23.7.1998 en Nueva Helvecia. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de ... Turno de Rosario en el expediente caratulado «BertaK. Sucesión». Del certificado de resultancias de autos inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia el 4.5.2018 resulta que, luego de corridos los trámites de estilo y previa vista fiscal, por decreto de fecha 7.2.2001, fueron declarados únicos y universales herederos de la causante sus tres hijos legítimos, LidiRK, ElsiRK y MaryRK, y en representación del otro hijo legítimo prefallecido (HéctorRK), los hijos legítimos de este y nietos de la causante, AdrianaRR y ErnestoRR.

2001. MaryRK falleció intestada el 15.7.2001 en Montevideo, de estado civil soltera. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno en el expediente caratulado «MaryRK.

Sucesión». Del certificado de resultancias de autos inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia el 15.5.2018 resulta que, luego de corridos los trámites de estilo y previa vista fiscal, por decreto de fecha 22.5.2008, fueron declarados únicos y universales herederos de la causante sus hermanas legítimas, LidiRK y ElsiRK, y en representación de otro hermano legítimo prefallecido (HéctorRK), los hijos legítimos de este y sobrinos de la causante, AdrianaRR y ErnestoRR.

2010. LidiRK falleció intestada el 24.1.2010 en Montevideo, casada con WalterW. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera instancia de Rosario en el expediente caratulado «LidiRK. Sucesión». Del certificado de resultancia de autos ampliatorio inscripto en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Colonia el 6.8.2018 resulta que, luego de corridos los trámites de estilo y previa vista fiscal, fueron declarados únicos y universales herederos de la causante sus hijos legítimos, FannyWR y ErnstWR, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, WalterW, por sus gananciales.

2019. Partición. ElsiRK hubo el inmueble padrón 3333 (antes y en mayor área con el n.º 2222; antes aun, padrón 4444 en mayor área, y antes aun, chacra n.º 000, fracción 4, de la localidad catastral Nueva Helvecia) por partición parcial otorgada por la Esc. CP el 13.8.2019 en Nueva Helvecia y cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Colonia el 23.8.2019.

Hoy se pretende enajenar el padrón 3333.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

A mi entender, la titulación es observable. Si bien en las cesiones de derechos otorgadas en 1916 y 1925 los hermanos AdolfoRH y JacoboRH cedieron respectivamente los derechos hereditarios que a ellos les correspondían en la sucesión de su padre (EduardoR) a favor de su hermano CarlosRH, nada se menciona acerca de los derechos hereditarios en la sucesión de su madre, CatalinaH, a quien correspondía la mitad indivisa de los mencionados padrones por ser estos de naturaleza ganancial. Por tal motivo, la cuota parte perteneciente a JacoboRH y AdolfoRH en la sucesión de su madre continuó en el patrimonio de estos. Atendiendo al principio fundamental de nuestro derecho de que *nadie puede transmitir más derechos de los que tiene*, mal pueden enajenar los hermanos RS 5/8 partes cuando, en realidad, no eran propietarios en esa proporción.

En cuanto a lo alegado por la escribana de la parte enajenante respecto a que en la sentencia de prescripción del año 1996 el juez decreta la prescripción de la totalidad del inmueble, no lo considero aceptable: el juez no puede extralimitarse en lo solicitado por la parte, cuya petición de prescripción fue sobre las 3/8 partes y no sobre la totalidad.

Por las razones expuestas, la titulación sería observable: la parte enajenante no es propietaria del 100 % del inmueble y, en consecuencia, no puede transferir el dominio en esa proporción.

III. OPINIÓN DE LA CONTRAPARTE

La escribana de la parte enajenante fundamenta su posición con base en los siguientes argumentos. En virtud de la existencia de documentos públicos —compraventa de 1941 y sentencia judicial de prescripción adquisitiva de 1996 por medio de la cual se reconocen los derechos de titularidad y posesión de los peticionantes (sucesores de GermánRS, hermanos RK y RR, y cónyuge BertaK) sobre los bienes

relacionados por un plazo mayor a 45 años—, entiende que el título no resulta observable. Sostiene esta posición de acuerdo con los siguientes puntos.

A. Incongruencia en la sentencia de prescripción adquisitiva

Si bien podemos advertir la existencia de una incongruencia entre lo solicitado por los peticionantes (prescripción de 3/8 partes) y lo concedido por el juez (prescripción sobre la propiedad plena, área total), es de vital importancia determinar si dicha incongruencia atiende a un error *in procedendo* o a un error *in iudicando*, ya que de ello depende la anulabilidad de la sentencia.

Según COUTURE, el error *in procedendo* «consiste en la desviación o apartamiento de los medios señalados por el derecho procesal para su dirección del juicio. Por error de las partes o por error propio, puede, con ese apartamiento, disminuir las garantías de contradictorio y privar a las partes de una defensa plena de su derecho. Este error compromete la forma de los actos, su estructura externa, su modo natural de realizarse» (1990 [1958]: 344). Y sobre el error *in iudicando*, dice el autor: «No se trata ya de la forma, sino del fondo, del derecho sustancial que está en juego en él. Este error consiste normalmente en aplicar una ley inaplicable, en aplicar mal la ley aplicable o en no aplicar la ley aplicable» (COUTURE, 1990 [1958]: 345).

La importancia de la distinción *sub examine* radica en la consecuencia que cada uno de estos errores conlleva. Así, el error *in iudicando* implica una sentencia injusta cuya expresión será el agravio. En cambio, la sentencia viciada por error *in procedendo* constituye una causal de nulidad.

Para VÉSCOVI (1992), el vicio de incongruencia importaría error *in iudicando*, en la medida en que las garantías de la defensa en juicio no pueden entenderse vulneradas ni se anula el proceso. En la misma línea, BARREIRO señala (2006: 165-166):

El hecho de que el Tribunal se extralimite en sus facultades, fallando por encima de lo pedido, ultrapasando lo pretendido u omitiendo el pronunciamiento sobre un aspecto planteado por las partes, determina un error de fondo y no meramente adjetivo, error que no afecta la validez formal de la sentencia, sino su propia justicia.

Acerca de este asunto se ha pronunciado la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, en los siguientes términos (2005: 295; destacados de la escribana):

En rigor, no se verifica incongruencia por exceso (*ultra petita*) en la hipótesis de resoluciones judiciales que dan acogida a aspectos complementarios o accesorios que están *sustancialmente comprendidos en el objeto del debate e implícitamente en las pretensiones deducidas en la demanda* [...]. Ello, por cuanto el ajuste o concordancia del fallo, con las pretensiones de las partes, no ha de ser literal, sino racional y flexible.

De acuerdo con el criterio casi unánime expresado por doctrina y jurisprudencia, estamos en condiciones de sostener que la incongruencia configura un error *in iudicando*; por tanto, la sentencia no es pasible de anulabilidad. Habiendo descartado la nulidad como posible vicio, nos restan los recursos que la ley, en esta instancia, pone al alcance de todos quienes vean lesionados sus derechos; dicha sentencia, pudiendo haber sido recurrida en su momento, no lo fue, y tampoco lo fue posteriormente.

B. Venta de cosa ajena

De los documentos públicos —compraventa de 1941 y prescripción de 1996— podemos deducir que los actuales propietarios lo son del 100 %. En la compraventa de 1941, si bien los enajenantes RS no tenían las 5/8 partes, de todos modos enajenaron en esa proporción a GermanRS, casado con BertaK. Como señala nuestro Código Civil, en el artículo 1669: «La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por la prescripción».

La compraventa es válida y produce sus efectos entre el comprador y el vendedor. Este último se obliga a hacer la tradición, es decir, transferir la posesión con ánimo de dueño (C. Civil, art. 758). Si quien hace la tradición es el propietario, se transmite la propiedad, y si no lo es, se transmite solo la posesión. En nuestro derecho, la prescripción es un modo de adquirir el dominio, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la ley: posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y en concepto de propietario (C. Civil, art. 649). La prescripción a la que alude el artículo 1211 del Código Civil opera de pleno derecho. En virtud de que surge de la compraventa de 1941 que el comprador GermanRS, casado con BertaK, tomó la posesión del inmueble, no es necesario iniciar proceso judicial alguno. Así lo ha manifestado la comisión de Derecho Civil de la AEU en múltiples informes (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2014, 2022a, 2022b).

C. Prescripción

Lo expuesto nos lleva a concluir que, de uno u otro modo, la totalidad del inmueble de referencia se encuentra en el patrimonio de ElsiRK a la fecha de hoy, en virtud de la partición otorgada por los sucesores (hijos legítimos) de los causantes GermánRS y BertaK, y por formar parte el padrón de marras de la hija de esta: las 5/8 partes del inmueble, desde el año 1941 (según escritura de compraventa), y 3/8, desde el año 1996 (sentencia de prescripción adquisitiva). Sobre la proporción que no podían transmitir los enajenantes en 1941, podemos, sin lugar a duda, sostener que a la fecha de hoy ha operado la prescripción, la que puede ser interpuesta por el actual propietario como excepción sin necesidad de tramitación judicial, en virtud de que existen documentos públicos que acreditan que dicho bien se encontraba en el patrimonio de GermánRS, casado con BertaK, desde 1941, y por ende fue transferido a sus herederos (hijos legítimos) al momento de su fallecimiento. Así lo ha señalado MOLLA: «**2.** La sentencia declarativa de prescripción es necesaria como título justificativo del derecho solamente en ausencia de prueba instrumental idónea. En el caso, dicha prueba existe. [...] **4.** La usucapión [...] es susceptible de ser invocada como acción y como excepción» (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1992: 403).

En conclusión:

- El vicio de incongruencia en una sentencia configura un error *in iudicando* y, por lo tanto, la sentencia no es pasible de anulabilidad; además, pudiendo ser recurrida, no lo fue.
- En virtud del artículo 1669 de nuestro Código Civil, mientras no se configure la prescripción, la venta de cosa ajena es válida aunque no eficaz contra el verdadero dueño.
- La prescripción adquisitiva opera de pleno derecho y puede ser interpuesta como excepción, en virtud de los documentos públicos que ostenta el enajenante.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Los hechos manifestados por la consultante pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- **1996. Prescripción adquisitiva.** Según sentencia ejecutoriada, «todos los accionantes han adquirido por el modo prescripción la propiedad plena de los padrones 1111 y 2222». Los accionantes eran BertaK, MaryRK, LidiRK, ErnestoRR, AdrianaRR y ElsiRK. La sentencia se inscribió en el Registro de la Propiedad.
- Con posterioridad se producen tres sucesiones y se otorga una partición, adjudicándosele el inmueble a ElsiRK.
- La adjudicataria proyecta enajenar el inmueble. La documentación se observa en base a que, si bien se decretó la prescripción de la totalidad del inmueble, el falló fue extralimitado: se había solicitado la prescripción de 3/8 partes, no la totalidad. A su vez, de las derivaciones de derechos anteriores a la prescripción, a criterio de la escribana consultante observante, la cuota parte indivisa que le correspondía a los prescribientes era menor a 5/8 partes indivisas. Se alega que los prescribientes no adquirieron la totalidad del inmueble.

Si bien la consulta concreta no se formula en términos expuestos, se deduce del escrito que consiste en determinar si se justifica o no observar la titulación en la actualidad, en base a los fundamentos expuestos.

I. ACLARACIÓN PREVIA

El presente informe refiere exclusivamente a la consulta planteada. No se efectúa un estudio de títulos a efectos de analizar el resto de la titulación.

II. LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

Los modos de adquirir son aquellos hechos o actos jurídicos que la ley señala como idóneos para producir como efecto la adquisición de un derecho. El artículo 705 del Código Civil señala cinco modos de adquirir el dominio: la *ocupación*, la *accesión*, la *prescripción*, la *tradición* y la *sucesión por causa de muerte*. Los modos de adquirir se clasifican¹ en *derivados*, cuando una persona adquiere un derecho en virtud de un vínculo jurídico con otra persona (tradición y sucesión por causa de muerte), y *originarios*, cuando la persona adquiere un derecho con independencia de un vínculo jurídico con otra persona (ocupación, accesión y prescripción).

En los modos de adquirir derivados, el derecho de propiedad se transmite de un patrimonio a otro en virtud de un vínculo entre el anterior propietario y el nuevo. En cambio, en los modos de adquirir originarios, el adquirente se convierte en propietario porque ocurrió un hecho que la ley considera como

1 Sobre las diversas clasificaciones de los modos de adquirir: HOWARD (2015).

justificante de la adquisición; el anterior propietario pierde su derecho de propiedad, sin que se produzca un acto de transferencia.

III. LA PRUEBA DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

La prueba de la adquisición del derecho de propiedad es distinta según la adquisición sea originaria o derivada. En la adquisición originaria es necesario probar que quien alega ser propietario lo es en virtud de que determinados hechos ocurrieron, con prescindencia del vínculo con otra persona; por ejemplo, para demostrar que alguien adquirió la propiedad de un inmueble por prescripción es necesario demostrar que el sujeto ha poseído el inmueble con los requisitos y por el plazo que la ley señala. En cambio, cuando una persona adquiere la propiedad de un bien por modo derivado, no basta con demostrar la transferencia que otro le hizo: también es necesario demostrar que el sujeto que le transfirió el bien al adquirente efectivamente era el propietario, y para probarlo, es necesario saber cómo lo hubo dicho enajenante, y así sucesivamente, hasta llegar a un límite.²

IV. FUNDAMENTOS QUE PERMITEN LIMITAR EL TIEMPO DE ESTUDIO DE TÍTULOS

¿Qué fundamentos permiten detener el estudio de encadenamientos de transmisiones del derecho al realizar el estudio de títulos? Un primer fundamento se encuentra en que, al estudiar los encadenamientos de derivaciones del derecho, nos encontramos con que una persona adquirió el bien de manera originaria. La razón se encuentra en que si la persona adquirió el derecho de manera originaria, lo hubo con independencia de un vínculo jurídico con otra persona, y, por lo tanto, no es relevante un eventual vínculo anterior. A vía de ejemplo, esto ocurre si de un antecedente dominial resulta una expropiación³ (ley 3.958, art. 21) luego de la cual el Estado enajena un sobrante; o si de un antecedente resulta una sentencia judicial de adquisición por usucapión pasada en autoridad de cosa juzgada. En dichas situaciones, a partir de la adquisición originaria, comienza un nuevo encadenamiento de derivaciones del derecho, sin que corresponda analizar derivaciones anteriores.

Si esta fuera la única posibilidad, entonces, cada vez que una persona necesitara demostrar que es propietaria de un bien, debería presentar títulos hasta arribar a una adquisición originaria, que, en muchos casos, implicaría llegar hasta la propiedad inmanente del Estado, con una documentación de 150, 200 años o más aún, en lo que se ha denominado «prueba diabólica». Esa dificultad justifica que, junto con el primer fundamento mencionado, se presente otro, que consiste en presentar títulos que

2 «Tal como sistemáticamente han referido doctrina y jurisprudencia, si la adquisición ha sido originaria, bastará demostrar la existencia del hecho originador; pero si —como en el caso— es derivada, será preciso no solo exhibir el título por virtud del cual el adquirente haya adquirido el bien, sino justificar el derecho del causante que se la transmitió y el de la serie, más o menos larga, de transmisiones anteriores, ya que es norma fundamental que nadie puede transmitir más derechos de los que realmente tiene en la cosa (Cf. sentencia 164/2012 del TAC 2.º T.º)» (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO, 2016: 59).

3 Vé. a vía de ejemplo: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1997: 353 y ss.).

demuestren las derivaciones del derecho por un plazo suficiente para demostrar, con un grado de probabilidad razonable, que, frente a cualquier vicio anterior, el actual titular se encuentra en condiciones de oponer la prescripción como excepción. Me refiero a «un grado de probabilidad razonable» de que el último titular adquirió la propiedad por prescripción y no a la certeza de que ello ocurra, debido a que los títulos, por sí solos, no demuestran con total certeza el hecho material de la posesión.⁴ Se trata de un razonamiento inductivo, de un argumento de probabilidad basado en un criterio de razonabilidad que ha sido admitido por la práctica notarial y jurisprudencial,^{5 6} y que, en los hechos, es la causa de limitación del tiempo de estudio de títulos que se utiliza con mayor frecuencia.

La justificación de esa conclusión consiste en que: *a*) si se tiene probado mediante documentos públicos con un grado de probabilidad razonable la toma de posesión por un sujeto con antelación al plazo necesario para usucapir de manera prolongada; *b*) sumado a que se presume la posesión durante el tiempo intermedio (C. Civil, art. 654) cuando ese sujeto o un sucesor a título universal o singular actualmente se encuentra en posesión del bien; *c*) sumado a que de la información registral no surjan inscripciones que indiquen lo contrario, y *d*) sumado a que no se cuentan las suspensiones (C. Civil, art. 1244), entonces existe un grado de probabilidad razonable de que, ante la eventualidad de un vicio en la titulación anterior, el actual titular podría ampararse en la prescripción como excepción.⁷

En la actualidad, el plazo para poder oponer la prescripción adquisitiva de inmuebles de manera prolongada —esto es, sin necesidad de presentar título ni buena fe— es de veinte años (C. Civil, art. 1211, en la redacción dada por el art. 463 de la ley 19.889, de 9 de julio de 2020).

4 «Aun dando por válida la cesión de derechos posesorios, ello por sí solo no confiere al cesionario en poseedor: debe acreditar, además, que la cedente poseyó el inmueble con las características exigidas por la normativa incidente, lo que claramente no se indicó al contestar la demanda y menos aún se acreditó. En efecto, el demandado debe probar los hechos que alega y que resulten extintivos, modificativos o impeditivos de la pretensión. En el caso, debe probar que quien le cedió los derechos posesorios efectivamente los tenía, ya que no basta con su simple manifestación en el documento citado» (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO, 2022: 482).

5 EL TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 6.º TURNO refiere a una acción reivindicatoria y expresa: «La calidad de propietarios de los accionantes no ha sido controvertida en estas actuaciones ni fue objeto de agravio alguno. [=] Sin perjuicio de ello, y tratándose de un presupuesto procesal relevante aun de oficio por el Tribunal, se comparte que de la prueba documental incorporada (fs. 2 a 24) emerge que los actores son propietarios del inmueble reivindicado, habiendo adjuntado prueba de las sucesivas transmisiones dominiales por un lapso superior a los treinta años (art. 1211 C. Civil; 20 años a partir de que entre en vigencia la reforma introducida por el art. 433 de la ley 19.889)» (2022: 40).

6 «La prescripción es un instituto cuya finalidad consiste en dar certezas a las relaciones jurídicas, saneando los títulos dominiales, cuando se han configurado los elementos requeridos por la ley a tales efectos. Posee un interés social trascendente, ya que permite consolidar el dominio y demás derechos reales y mantener la circulación de los bienes inmuebles, en beneficio de quienes se han hecho cargo de su cuidado, poseyéndolos de manera pública, con el resto de las notas requeridas por el derecho para que se configure dicho modo de adquirir la propiedad» (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO, 2023: 190).

7 Vé. en similar sentido: posición de MOLLA en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987: 110 y ss.) y ANIDO (1997: 24).

V. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

En el caso concreto, surge de la sentencia judicial de prescripción que BertaK, MaryRK, LidiRK, ErnestoRR, AdrianaRR y ElsiRK adquirieron por el modo prescripción la propiedad plena del inmueble objeto de consulta, es decir, que lo adquirieron de manera originaria. Al partir de esa adquisición originaria de la propiedad, no tienen relevancia las derivaciones de derechos anteriores.

El estudio de títulos se puede limitar a controlar las derivaciones producidas desde la adquisición originaria de la propiedad por prescripción declarada por sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada hasta la actualidad. Sin perjuicio de ello, y desde otra perspectiva argumentativa, la sentencia judicial tiene eficacia probatoria para demostrar el inicio de la posesión de manera exclusiva por los declarados prescribientes, respecto a la totalidad del inmueble, hace más de veinte años, por lo que, en última instancia, estarían en condiciones de oponer la prescripción como excepción frente a cualquier pretensión basada en derechos anteriores, sin necesidad de tramitar judicialmente la prescripción.

VI. CONCLUSIÓN

Por los fundamentos expuestos, en el caso planteado, la eventual extralimitación de la sentencia de prescripción adquisitiva y los posibles vicios anteriores no justifican hoy la observación a la titulación.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Fiorella Bernazquín, M.^a Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Joaquín Della Mea, Ana María De Mello, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Natalia Hartmann, Mónica Jover, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Roque Molla, Paola Pólito, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Andrea Ramond, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Paula Valentín y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ANIDO BONILLA, Raúl (1997). «De la prescripción y la irreivindicabilidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 11-88.
- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987). Comisión de Derecho Civil (informes y posiciones de Enrique AREZO PÍRIZ, Roque MOLLA, María WONSIK y Arturo YGLESIAS). «Prescripción. Accesión de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 91-121.

- (1992). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Posesión. Prescripción adquisitiva. Cesión de derechos posesorios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 396-403.
 - (1997). Comisión de Derecho Público (informante: Daniel GARCÍA). «Expropiación. Estudio de títulos». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 352-355.
 - (2014). Comisión de Derecho Civil (informante: Federico ALBÍN). «Automotores. Embargo. Prescripción adquisitiva. Compraventa. Publicidad registral. Reserva de prioridad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 100, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 176-184.
 - (2022a). Comisión de Derecho Civil (informante: Agustina FERREIRA VÁZQUEZ). «Compraventa de cosa ajena. Nulidad de testamento. Prescripción adquisitiva». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 108, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 292-298.
 - (2022b). Comisión de Derecho Civil (informante: Francisco MASTROPIERRO). «Sociedad en comandita por acciones. Bien mueble. Compraventa. Cesión de cuota social. Prescripción adquisitiva. Poder». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 108, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 368-384.
- BARREIRO, María Virginia (2006). «Principio de congruencia: su violación como causal de casación. Los poderes del órgano de casación». Ponencia. En *XIII Jornadas Nacionales de Derecho Procesal* (Maldonado, 23 a 25 nov.). Montevideo: Colegio de Abogados del Uruguay – Revista Uruguaya de Derecho Procesal – Instituto Uruguayo de Derecho Procesal – Colegio de Abogados de Maldonado, pp. 153-169.
- COUTURE, Eduardo (1990 [1958]). *Fundamentos del derecho procesal civil*, 3.ª ed., 15.ª reimpr. Buenos Aires: Depalma.
- HOWARD, Walter (2015). *Modos de adquirir*, 3.ª ed. Montevideo: Universidad de Montevideo.
- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA (2005). Sentencia 339/2003. En *Revista Uruguaya de Derecho Procesal*, tomo 1/2005, caso 916, pp. 295-296.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (2022). Sentencia 74/2022, de 27.4.2022. Messere Ferraro (r.), Rivas Goycoechea, Venturini Camejo. En *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, año XI (2023), tomo XI, n.º 245, p. 482.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO (2016). Sentencia 88/2016, de 1.8.2016. Gradin (r.), Simón, Fiorentino. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLVII, n.º 48, pp. 59-61.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 6.º TURNO (2022). Sentencia 93/2022, de 17.6.2022. Gómez Haedo Alonso (r.), Alves de Simas Grimon, Bortoli Porro. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo LIII, n.º 4, pp. 39-43.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO (2023), Sentencia 76/2023, de 10.5.2023. Cabrera Costa, Ettlin Guazzo, Pera Rodríguez. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo LIV, n.º 62, pp. 189-191.
- VÉSCOVI, Enrique (dir.); DE HEGEDUS, Margarita; KLETT, Selva; LANDEIRA, Raquel; SIMÓN, Luis María, y PEREIRA CAMPOS, Santiago (1992). *Código General del Proceso. Comentado, anotado y concordado por integrantes del Instituto Uruguayo de Derecho Procesal*, tomo 1 (arts. 1 a 30). Montevideo: Ábaco.

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.11.2024, expediente 3087/2024.*