

PARTICIÓN. ADJUDICACIÓN DE BIENES. ESTUDIO DE TÍTULOS. BIEN INMUEBLE

Resumen

Sobre la idoneidad del acto de confirmación en la posesión de un inmueble al adjudicatario otorgado en una escritura pública de partición para comenzar el estudio de títulos.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1921. *Adjudicación por partición.* En escritura autorizada en Montevideo el 11.5.1921 se otorgó adjudicación de bienes a favor de ARM, en virtud de la partición de los bienes quedados al fallecimiento de sus padres. De dicha escritura surge que los demás comparecientes declaran que se desprenden de todos los derechos indivisos de posesión y dominio que tenían en los terrenos y los transfieren a favor de ARM, quien entra, por consiguiente, en su plena posesión y dominio, como lo prescribe la ley.

1930. *Modificación de la división de condominio.* En escritura autorizada en Montevideo el 14.3.1930 se modificó la división de condominio que los herederos habían otorgado en diversas escrituras de adjudicaciones parciales, en virtud de que el plano anterior no había sido aprobado por la Intendencia correspondiente (el plano posterior que relacionan sí fue aprobado por la Intendencia). En dicha escritura se establece qué es lo que queda adjudicado a cada uno de los copropietarios en virtud de la modificación del plano referida; a ARM se le adjudican diversos solares. Los comparecientes declaran que cada adjudicatario puede disponer libremente de los solares que por esa escritura le quedan adjudicados, como si los otros otorgantes nunca hubieran tenido parte alguna en ellos, y que cada uno está en posesión de lo que se le adjudica, a excepción de los solares o parte de ellos que, por la modificación que se opera por esa escritura, cambia de adjudicatario. De estos, el anterior tiene y tendrá la posesión a nombre del actual hasta tanto este no la efectúe.

Sucesiones posteriores. Con posterioridad se tramitan diversas sucesiones.

II. CONSULTA

La titulación fue observada en virtud de no haberse encontrado un título anterior a la partición del año 1921. Se consulta si, en virtud del tiempo transcurrido, es posible comenzar el estudio de títulos con la adjudicación de 1921 o incluso la modificación, del año 1930, y aceptar la titulación.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. 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 ese vínculo jurídico (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 propietario; en cambio, en los modos de adquirir originarios, el adquirente se convierte en propietario porque ocurrió un hecho que la ley considera como justificante de la adquisición, y el anterior propietario pierde su derecho de propiedad, sin que se produzca un acto de transferencia.

II. 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,² hasta llegar a una persona que lo haya adquirido de manera originaria. En ese momento, ya no interesan las anteriores derivaciones, en virtud de que esta persona que adquirió de manera originaria lo hizo con independencia de un vínculo con otra persona.

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

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 también 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 de 2.º Turno)» (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO, 2016: 59).

III. FUNDAMENTOS QUE PERMITEN DETENER EL ENCADENAMIENTO DE TRANSMISIONES DEL DERECHO AL ESTUDIAR LOS TÍTULOS

Un primer fundamento se encuentra en que, al estudiar los encadenamientos de derivaciones del derecho, nos encontremos con un documento que demuestre que una persona adquirió el bien de manera originaria, pues si la persona adquirió el derecho de manera originaria, lo hubo con independencia de un vínculo jurídico con otra persona, y, por tanto, no es relevante un eventual vínculo anterior. Esto ocurre, a vía de ejemplo, cuando de los antecedentes dominiales resulta un documento de expropiación o una sentencia judicial de prescripción adquisitiva pasada en autoridad de cosa juzgada.

Si esta fuera la única posibilidad, cada vez que una persona necesitara demostrar que es propietaria de un bien debería presentar títulos hasta arribar a un documento que pruebe la adquisición originaria, que, en muchos casos, implicaría llegar hasta la propiedad inmanente del Estado, con una documentación extensísima (la denominada «prueba diabólica»). Esa dificultad justifica que, junto con el primer fundamento mencionado, se presente otro, que consiste no ya en llegar a un documento específico que pruebe una adquisición originaria, sino en presentar documentos públicos por un plazo suficiente para demostrar, con un grado de probabilidad razonable, que, frente a cualquier pretensión basada en un derecho anterior, quien figura como propietario de un inmueble se encuentra en condiciones de oponer la prescripción como excepción. Me refiero a «un grado de probabilidad razonable» de que quien figura como último propietario puede oponer la prescripción y no a la certeza de que ello ocurra, debido a que los documentos, por sí solos, no demuestran con total certeza el hecho material de la posesión.³ Se trata de un razonamiento inductivo, de un argumento de probabilidad basado en un criterio de razonabilidad que ha sido tradicionalmente admitido por la práctica notarial y jurisprudencial,⁴ y que en los hechos es la causa de limitación del tiempo del estudio de títulos que se utiliza con mayor frecuencia.

3 «Aun dando por válida la cesión de derechos posesorios, ello por sí solo no confiere al cesionario en poseedor, pues 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 PRIMER TURNO, 2022: 482).

4 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 del C. Civil; veinte años a partir de que entre en vigencia la reforma introducida por el artículo 433 de la ley 19.889)» (2022: 40). «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,

Basado en este fundamento, la titulación debe ser suficiente para demostrar razonablemente el comienzo de la posesión con anterioridad al plazo establecido por la ley para prescribir de manera extraordinaria y la cadena de derivaciones que se han producido a partir de ese momento.

La justificación de detener el estudio de títulos en ese momento consiste en que 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, 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, además de que de la información registral no surjan inscripciones que indiquen lo contrario y que no se cuentan las suspensiones (C. Civil, art. 1244), entonces existe un grado de probabilidad razonable de que quien figura como actual propietario podrá ampararse en la prescripción como excepción frente a una pretensión basada en un derecho anterior.⁵

A lo expuesto corresponde agregar que, desde el punto de vista registral, quien hoy pretende disponer de la propiedad del inmueble debe surgir registralmente en calidad de propietario para cumplir con el tracto sucesivo registral (ley 16.871, art. 57).

IV. LA CONFIRMACIÓN EN LA POSESIÓN AL ADJUDICATARIO DE UN INMUEBLE EN ESCRITURA PÚBLICA COMO ACTO IDÓNEO PARA COMENZAR EL ESTUDIO DE TÍTULOS

La palabra *título* tiene una acepción material y otra técnica. Desde el punto de vista material, por *títulos* se entiende el conjunto de documentos que demuestran la propiedad de un bien, mientras que en sentido técnico, es la «causa eficiente para la adquisición de un derecho».⁶ En la expresión «estudio de títulos», la palabra *título* es tomada en su sentido material de documentos que prueban la propiedad de un bien, comprensiva de escrituras públicas, certificados de resultancias de autos, testimonios de protocolización y certificados registrales, entre otros.

En virtud de que el fundamento del límite al tiempo de estudio se encuentra en el instituto de la prescripción extraordinaria, que no requiere título —ni técnico, ni material—, lo realmente necesario para comenzar el estudio de títulos en sentido material —esto es, el estudio de documentos que prueben la propiedad de un bien— no es la existencia de un título en sentido técnico, sino la de un documento que pruebe de manera razonable que una persona ha comenzado a poseer hace más de veinte años y puede oponer la prescripción como excepción ante una eventual acción fundamentada en un derecho anterior.

La partición es un negocio declarativo que tiene por causa poner fin total o parcialmente a una situación de comunidad mediante la adjudicación de bienes a los comuneros en proporción al valor de sus cuotas. La causa por la que al comunero se le adjudican bienes se encuentra en el hecho de haber adquirido una cuota parte indivisa de ellos. La partición es el negocio que fija lo que le corresponde a cada

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).

5 En similar sentido puede leerse: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987: 110; posición de MOLLA); ANIDO (1997: 24).

6 Vé. RUBBO (2008: 11 y ss.).

comunero por su cuota y no la causa de la adquisición; por lo tanto, la partición no es título en el sentido técnico de la palabra, aunque sí en sentido material, porque es un documento que demuestra la propiedad de un bien.

Es muy habitual que en las escrituras de partición se establezca una cláusula por la que los adjudicatarios declaran que se encuentran en posesión de los bienes adjudicados y se confirman recíprocamente en dicha posesión. Esa cláusula es suficiente para demostrar de manera razonable que el adjudicatario ha comenzado a poseer y, por lo tanto, para comenzar el estudio de títulos.

En el mismo sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Servicios Administrativos del Poder Judicial al librar la circular 68/2019, de 20 de mayo de 2019, de acuerdo con lo dispuesto de mandato verbal por la Suprema Corte de Justicia al admitir que las oficinas actuarias puedan adoptar el siguiente criterio:

En todos los casos en que corresponda estudiarse un proceso dominial de un bien, en que exista como antecedente una escritura de partición con antigüedad no menor a treinta años, y que se haya conferido o confirmado en la posesión del bien al adjudicatario, y la misma esté inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, no será necesario remontarse más atrás en el tiempo y por tanto no exigirá ninguna otra documentación para completar el proceso dominial.

Comparto el criterio mencionado. De manera complementaria, agrego que el escribano que parte de una escritura en la que se confirmó en la posesión a un adjudicatario debe verificar la naturaleza propia o ganancial de la cuota para saber si el bien adjudicado es propio o ganancial.

V. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

En el caso sometido a consulta, el 11.5.1921, en escritura pública, se adjudicaron a ARM determinados bienes quedados al fallecimiento de sus padres, y surge de dicha escritura que la adjudicataria entró en posesión de los bienes.

En escritura autorizada el 14.3.1930 se modificó la división de condominio que los herederos habían otorgado en diversas escrituras de adjudicaciones parciales. A ARM se le adjudican diversos solares, y se volvió a declarar que cada adjudicatario se encuentra en posesión, ya sea porque tiene el inmueble o porque otro de los copartientes lo tiene en su nombre.

De acuerdo con el criterio expuesto, para comenzar el estudio de títulos es suficiente con una escritura pública de partición de la que surja el ingreso del adjudicatario en la posesión del bien, ya sea por sí o porque otro lo tiene en su nombre. Por lo tanto, en el caso concreto, el estudio de títulos puede comenzar con la escritura de modificación de la partición otorgada en 1930.

Por último, se aclara que no corresponde a esta comisión efectuar un estudio de títulos respecto a las diversas derivaciones del derecho que ocurrieron a partir de la mencionada escritura, por lo que estas no se analizan. Sin perjuicio de ello, la consultante no manifestó que se haya planteado alguna discrepancia al respecto.

VI. CONCLUSIONES

- En el caso concreto, es suficiente con comenzar el estudio de títulos a partir de la escritura pública de partición —denominada en la escritura «Modificación de la cesación de condominio»— otorgada en 1930.
- De dicha escritura surge que ARM comenzó a poseer como propietaria exclusiva de los bienes que le fueron adjudicados. La mencionada adjudicataria otorgó la partición en su carácter de heredera; por lo tanto, los bienes tienen calidad de propios.
- No corresponde a esta comisión efectuar un estudio de títulos respecto a las diversas derivaciones del derecho que ocurrieron con posterioridad.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1987). Comisión de Derecho Civil (informes de Enrique AREZO, Roque MOLLA, María WONSIK y Arturo YGLESIAS). «Prescripción. Adquisición de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 91-121.
- 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.
- HOWARD, Walter (2015). *Modos de adquirir*, 3.ª ed. Montevideo: Universidad de Montevideo.
- RUBBO, Horacio (2008). *Estudio de títulos*, 6.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE PRIMER TURNO (2022). Sentencia 74/2022, de 27.4.2022. Messere Ferraro (red.), Rivas Goycochea, Venturini Camejo. En *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, año XI, 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 (red.), 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 (red.), 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.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Américo Bianchi, Natali Bustelo, Martha Campelo, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Natalia Hartmann, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.^a Rosana Monteverdi, Marielle Oberthaler, Ruth Pérez Sotelo, Paola Pólito, Margarita Puertollano, Ana Realini, Patricia Rivas, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, M.^a Carolina Vercellino 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 29.4.2025, expediente 3114/2024.*