

Extracto: No se hace lugar a contencioso registral. Antecedente con cesión de derechos posesorios inscripta no sustituye necesidad de previa inscripción para el tracto sucesivo.-

## RESOLUCIÓN No. 70 / 2018

Montevideo, 3 de setiembre de 2018.

**VISTO:** La oposición interpuesta por el Escribano AA, contra la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Cerro Largo con el número 753, el 17 de abril de 2018.

**RESULTANDO: I)** Dicho documento corresponde a la primera copia de una escritura autorizada por el impugnante, en la cual ARA y MGR enajenan por compraventa – tradición a MYR el inmueble sito en la segunda sección judicial de Cerro Largo, zona rural, empadronado con el número 10.659. La observación formulada por el Registro fue que los enajenantes son titulares de derechos posesorios, por lo que no pueden disponer de la propiedad, incumpliendo con el tracto sucesivo requerido en el artículo 57 de la Ley 16871.

**II)** El impugnante no comparte dicha calificación por los siguientes argumentos: a) Según lo sostenido por el Esc. Fernando Miranda (“Algunas consultas de Derecho Práctico y Teórico” Rev. AEU 1973, pág. 167/8), estamos frente a lo que denomina “prescripción ordinaria”, ya que según el artículo 1204 del Código Civil *“La propiedad de bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título. (Artículo 693: Se llama poseedor de buena fe, el que lo es en virtud de un título traslativo de dominio, cuyos vicios ignora)”* Concluyendo que *no se necesita tramitación judicial para obtener declaración de prescripción... No se trata, en el caso a estudio, de demostrar la adquisición del dominio por la prescripción extraordinaria trentenal sin necesidad siquiera de título alguno, sino que se recurre a la prescripción ordinaria como medio de consolidar el dominio que se ha adquirido ya, mediante un título hábil, por tradición. La prescripción ordinaria sana el dominio, en el sentido de que, de ser necesario, funcionará contra eventuales reclamaciones de terceros. A diferencia de la prescripción extraordinaria, que funciona casi siempre como acción, sirviendo a quien carece de título, la prescripción ordinaria no se utiliza como acción, ni necesita ser probada*

*judicialmente; porque habiendo ya un título hábil, ella solo acude como medio de confirmar el dominio ya adquirido por otros modos.”* b) En el caso, RHD y SB se desprendieron del inmueble el 23 de mayo de 1983 a favor de PHR, casado con AAS y posteriormente este último y su esposa hicieron lo mismo el 10 de junio de 2010, no solo de la propiedad, sino también de la posesión del bien referido, en escritura otorgada ante el Esc. RA. Por lo tanto, la posesión pasó a manos del adquirente, quien en virtud de un título auténtico, la detentó con ánimo de dueño, con la idea de ser propietario exclusivo del bien citado. Aun en el caso de que no hubiera existido un título hábil, se habría operado igualmente la adquisición por prescripción, a estar a lo dispuesto por el artículo 1211 del Código Civil, que es la prescripción extraordinaria, que funciona entre presentes o ausentes, sin necesidad de presentar título por parte del poseedor y sin que se pueda oponer la mala fe. c) Pero en este caso en especial, se da lo estudiado por el Escribano Miranda; existe un título hábil en manos del poseedor, que aunque no hubiera sido eficaz en aquel momento por no haber sido otorgado por el dueño, incide para que se de la prescripción ordinaria. d) Por lo tanto, la prescripción ha legitimado el derecho del poseedor actual, que por otra parte funda el mismo en un título hábil (artículo 1244 del Código Civil).

III) El Registrador de Cerro Largo, Esc. Carlos Macedo, informa: a) Se trata de la compraventa de un inmueble, que según la procedencia consignada, tiene como antecedente una compraventa inscrita con el N° 1363 del año 2010. En la etapa de calificación, se verificó que dicho antecedente corresponde a una cesión de derechos posesorios. b) La observación realizada por el Registro se fundó en lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley Registral, por el cual no es posible inscribir un acto en el que una persona transfiera un derecho sin ser su titular, imponiendo el control del “tracto sucesivo” respecto a sus titulares y derechos que se transmiten. c) Considera que en este caso, el vendedor no puede disponer del derecho de propiedad por ser únicamente titular de derechos posesorios.

III) La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen número 16/2018, asentado en Acta número 438 de 9 de agosto de 2018, compartiendo íntegramente el informe del Registrador. Sin perjuicio de la autorizada opinión del Profesor Esc. Fernando Miranda citada por el impugnante, se trata de aspectos de fondo que no puede evaluar el Registro en su calificación. En efecto, la Ley Registral impone en el artículo 65 inciso final, la necesidad de

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730  
tel 2402 5642 - C.P. 11200  
www.dgr.gub.uy

que en la calificación, se controlen aspectos formal-registrales: *“Cuando no se cumplan las demás exigencias impuestas por las leyes y reglamentaciones para ser admitidos a la publicidad registral”*. Y en concordancia con ese cometido, el artículo 57 determina que *“No se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente”*. Resulta obvio en este caso, que el vendedor no figura registrado como titular del derecho de propiedad, sino de los derechos posesorios y al Registrador no le corresponde ponerse en la posición de Juez y evaluar si en virtud de las razones de fondo expuestas, en realidad los cónyuges ARA y MGR tienen la propiedad del inmueble. Corresponde por último agregar, que si se pretendiera inscribir el acto como cesión de derechos posesorios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley N° 19149, de 24 de octubre de 2013, dicho acto dejó de ser inscribible, al derogarse el numeral 7° del artículo 17 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997. En suma, se dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición interpuesta.

**CONSIDERANDO:** Que por los fundamentos expresados, esta Dirección General se afilia a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

**ATENTO:** A lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por los artículos 57 y 66 de la Ley 16871, de 28 de setiembre de 1997.

## EL DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS

### R E S U E L V E :

**1º) NO HACER LUGAR** a la oposición interpuesta por el Escribano AA contra la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Cerro Largo con el número 753, el 17 de abril de 2018.

**2º) NOTIFÍQUESE** al interesado, a la dirección del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Cerro Largo y comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

**3º) PUBLÍQUESE** sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, circulándose a través del Servicio de Novedades. Cumplido, archívese.-

CM

Esc. Adolfo Orellano Cancela  
DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS