

## RESOLUCION N° 21 / 2026

Montevideo, 17 de abril de 2026.

**VISTO:** Estas actuaciones, por las cuales el Dr. RR (en su calidad de parte interesada) y la Esc. PG (en su calidad de profesional interviniente) se oponen a la calificación del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo e inscripto provisoriamente con el número 39.382, de fecha 22 de setiembre de 2025.

**RESULTANDO: I)** Dicho documento corresponde a una declaratoria unilateral de derechos posesorios (otorgado en escritura pública, que el día 20 de setiembre de 2025 autorizó la Esc. PG) por la cual el Dr. RR declara ser titular de los derechos posesorios sobre la quinta cuota ava parte indivisa (1/5) de la unidad de propiedad horizontal número 22.055/SS/101, ubicada en la localidad catastral Montevideo, del departamento de Montevideo.

**II)** La observación efectuada en la calificación fue la siguiente: *“Acto no inscribible: No procede inscripción de declaratoria unilateral”*.

**III)** Los oponentes no concuerdan con la calificación y expresan: **I) La posesión en el derecho sustantivo legal (Código Civil).** El **“Derecho de Posesión”**: a) El código establece que la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueño o por otro en nombre nuestro (art. 646). b) Ello implica dos elementos, uno material y otro psicológico: el “corpus” y el “animus”, respectivamente. c) Estos dos elementos se mantienen cualquiera sea la fuente de adquisición de la posesión: originaria (unilateral) o transmitida (bilateral si es por acto entre vivos), ya que se establece (art. 647) que la toma posesión se verifica por la aprehensión efectiva; esto es, haciendo sobre la cosa un acto material de los que solo corresponden al dueño (este es el “principio”). d) El artículo 649 CC numeral 3 va un paso más allá y consagra que, cumplidos los requisitos legales, (posesión tranquila,

pública, por un año completo, sin interrupción) se adquiere el derecho de posesión. e) Si la Ley (Código Civil) en ese estado, reuniendo esos requisitos, la reconoce a la posesión como derecho no puede negársele esa calidad, porque es la Ley la que califica. f) El art. 648 utiliza el verbo “adquirir” (la posesión) esto es “hacer propio”. g) Por tanto, no se trata de una ficción ni de un mero hecho: hay adquisición, derecho, incorporación al patrimonio (lo que es ratificado a nivel de la Constitución) y oponibilidad erga omnes, ya que el Código Civil (numeral 6° del art. 649) le confiere al poseedor, además de las acciones posesorias (numeral 2°) la acción reivindicatoria (derecho de persecución) típica acción real. h) A partir del año, para la ley la posesión no es un mero hecho; ni solo una situación jurídica protegida, sino un derecho subjetivo plenamente autónomo, dotado de poder de actuar y una tutela jurídica, con efectos reales frente a terceros; es un derecho con eficacia erga omnes: un derecho real (esta es la posición de Eugenio Cafaro) coincidente con Messineo para quien la posesión no es un simple estado de hecho, sino un “derecho subjetivo de señorío”.

(...). **II) La posesión en el derecho sustantivo legal: su importancia y reconocimiento en el Código Civil Uruguayo como instituto autónomo con innovaciones que el acto de calificación desconoce. La posesión naturaleza de derecho real como la propiedad:** a)

En el informe de la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil de 1867 (integrada por el propio Tristán Narvaja y entre otros, por el Dr. Joaquín Requena también redactor de otros códigos, Manuel Herrera y Obes) se expone textualmente: “El proyecto añade los títulos de la posesión y la reivindicación; materia una y otra, íntimamente unidas con la propiedad...”. b) De esta parte del informe se desprende: que es intención y voluntad de los codificadores la posesión está “unida” (no solo relacionada) con el dominio o propiedad y, si bien tiene autonomía, corre por un carril paralelo al dominio por lo que participa de similar naturaleza jurídica de derecho real o al menos de eficacia real, lo que es confirmado por la vinculación tanto del dominio como de la posesión con la acción reivindicatoria (acción real) tal cual se expresa en el informe de la Comisión Revisora. (...) c) En efecto la observación de la calificación en tanto dispone: “El acto no es inscribible: no procede inscripción de declaratoria unilateral”, al omitir explicar y fundamentar (motivación insuficiente) el por qué no se registra, es decir, qué exigencia no se cumple y que disposición legal se viola o

prohíbe la inscripción de marras, surge suficientemente claro y permite suponer que si el acto fuera bilateral se procedería a su inscripción (manifestación subyacente en la formulación de la observación). d) No obstante, queda la duda si el Registrador le reconoce o no a la posesión su naturaleza de derecho real o derecho con eficacia real, reconocimiento que enmarca a la posesión y, a nuestro juicio, el acto cuya inscripción se observa en los actos inscribibles a los que se refiere el numeral 1° del art. 17 de la Ley de Registros N° 16.871. (...). e) La calificación resistida en tanto y en cuanto implícitamente hace hincapié en diferenciar la posesión que, por su fuente, es unilateral de la que es bilateral, desconoce y desvirtúa innovaciones de los codificadores que efectivamente trasladaron e incorporaron al texto del Código Civil.

III) Derechos reales y derechos personales. La posesión derecho real. La acción reivindicatoria lo confirma. Si no hay derecho real no hay acción real: (...) a) En el art. 472 in fine se concluye: “de los derechos reales nacen las acciones de la misma clase”. Adviértase la fuerza del verbo “nacer”: las acciones reales empiezan o salen del derecho real. Es decir, si no hay derecho real no hay acción real. La acción reivindicatoria es sin duda una acción real. De acuerdo al artículo 649 (numeral 2) del Código Civil quien tiene el derecho de posesión puede usar de las acciones posesorias para defender su derecho, pero además el numeral 6 del mismo artículo 649 le confiere también la acción reivindicatoria (acción real). Es decir que el propio Código confirma que la posesión o el derecho de posesión es un derecho real. b) Para MESSINEO no hay división tajante entre derechos reales y personales sino tendencial. La distinción entre derechos reales y personales, al decir de MESSINEO, es tendencial, ya que no existe una clara delimitación entre ellos y sólo puede establecerse, con respecto a cada instituto, su aproximación a las respectivas categorías, analizando factores como la relación entre sujeto y objeto, la exclusividad, el contenido y la oponibilidad frente a terceros (MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo “III”). Por nuestra parte agregamos que es claro que la posesión no es un derecho personal, porque no depende de un tercero “obligado”. La distinción clave es que el derecho real confiere un poder directo e inmediato sobre una cosa, mientras que el derecho personal (o de crédito) otorga la facultad de exigir una conducta a una persona determinada (un deudor). En efecto, la posesión tiene en

nuestro derecho características propias de los derechos reales, lo que demuestra el acercamiento al derecho real (coincidente con la doctrina de Messineo), entre esas características se señalan: i) Inmediatez (poder directo) (...). ii) Carácter absoluto (erga omnes) (...). iii) Inherencia (...). iv) Derecho de persecución (defensa de la inherencia), la acción real (...). El derecho de posesión tiene todos esos atributos de los derechos reales. Y, además, el derecho de posesión y en el campo de las acciones posesorias, se confirma que el derecho de posesión tiene autonomía, hasta con respecto al dominio: el poseedor puede defender su posesión incluso contra el titular del dominio registrado de acuerdo al art. 665 del CCU. **IV) Los derecho reales y el derecho registral evolución de las normas registrales. La declaración de posesión como acto inscribible bajo el art. 17 de la Ley 16.871, derecho real creado por el derecho sustantivo (CCU):** a) La observación de “acto no inscribible” desatiende el tenor literal y el espíritu del art. 17 de la Ley 16.871 y la evolución de las normas registrales en nuestro país. b) En efecto, la Ley 10.793 establecía taxativamente los derechos reales que se inscribían, el posterior Decreto-Ley N° 15.514 (que si bien nunca entró en vigencia) abrió la determinación a los “demás derechos reales” que el art. 17 numeral 1° de la Ley N° 16.871, en un paso más, puntualizó y al aclarar en cierta forma amplió a “demás derechos reales “establecidos por la Ley”. c) Y, viniendo al caso, con mayor precisión terminológica “instrumentos públicos en los que... se reconozca... declare... demás derechos reales establecidos por la ley”. d) El número de derechos reales está abierto a la ley. e) El término “demás” (o sea “los otros” en forma indeterminada) le quita toda taxatividad a la formulación que menciona ciertos derechos reales. f) Resulta claro que la expresión “establecidos por la ley” significa que, en el campo negocial por ejemplo, la sola voluntad de las partes no puede crear un derecho real, sino que necesita una ley que lo establezca, pero, además el uso del “participio pasado” no es en vano: “establecidos” (por la ley, siempre se requiere Ley) comprende la posibilidad de un tiempo pasado o uno futuro. g) Por lo tanto, “establecido” alcanza a las previsiones del Código Civil que además forma parte del derecho sustantivo al cual le corresponde crear los derechos reales. h) Y no es necesario que la ley lo denomine o lo llame explícitamente (nomen iuris) como derecho real, alcanza con que le confiera sus atributos fundamentales antes referidos, todos

los cuales tiene el derecho de posesión. i) En el caso de la posesión de cuya inscripción se trata, conviene señalar que el derecho es preexistente al registro y lo que se procura es darle publicidad registral a los fines de la seguridad jurídica y de oponibilidad del derecho. j) Resulta claro también que la Ley Registral no crea derechos reales, esa materia le corresponde a la ley sustantiva, a la cual la disposición del numeral 1° del art. 17 se remite. k) En este punto se debe destacar la importancia de la registración de la posesión (de declaratorias de posesión unilaterales), en tanto la negativa a la inscripción y por tanto la ausencia de publicidad registral coloca al poseedor en una situación de indefensión en caso de expropiaciones (las leyes prevén inclusive que el poseedor registrado puede reclamar indemnización) y en caso de la ley N° 19.676, que trata de la propiedad inmueble urbana vacía en la cual se prevé la notificación del procedimiento a los “titulares de derechos reales registrados”. **V) La objetada unilateralidad del acto. La observación por ser unilateral desvirtúa el art. 647 del CCU (naturaleza unitaria de la posesión cualquiera sea su fuente). La voluntad del legislador: innecesaridad de bilateralidad y de título previo:** a) La negativa a la inscripción fundada en el carácter unilateral del acto carece de base legal, puesto que el art. 17 numeral 1° de la Ley 16.871 no exige bilateralidad, sino que atiende al efecto jurídico del acto referido a un derecho real establecido por la ley. b) La observación introduce una restricción no prevista por el legislador. c) El art. 17 núm. 1° dispone la registrabilidad de los instrumentos públicos en los que se: “constituyan, declaren, reconozcan, modifiquen, transmitan o extingan” (derechos reales que menciona), “y los demás derechos reales establecidos por la ley”. d) No se exigen que el acto sea bilateral o contractual: lo relevante es el efecto jurídico sobre el derecho. (...). e) En el caso de la declaración unilateral de posesión portante: instrumento público (escritura pública) y con el contenido del acto por el cual se declara o reconoce (son sinónimos) el derecho de posesión (derecho real) sobre un inmueble. f) Hay una completa subsunción del acto en la norma del numeral 1° del art 17 de la Ley 16.871. g) No obstante, la observación desvirtúa (en los hechos lo anula) el artículo 647 del Código Civil Uruguayo (...) que regula los medios de adquirir la posesión, y lo hace sin establecer jerarquías ni deferencias de efectos entre: la adquisición originaria (aprehensión material de la cosa, y por tanto unilateral, inciso primero), y la adquisición

derivada o transmitida (por medio de la tradición u otros modos legales, inciso segundo). h) La norma enumera indistintamente ambos supuestos como fuentes igualmente aptas para producir posesión, sin condicionar la existencia de la posesión, su eficacia jurídica, ni la protección que el ordenamiento jurídico (constitucional y legal) le dispensa, a que su fuente u origen sea originario o transmitido. i) Desde el punto de vista posesorio, la disposición legal les da el mismo tratamiento normativo. j) En efecto se da una “igualdad de tratamiento” puesto que el artículo 647 CCU equipara (lo dicen expresamente los codificadores en su informe), en cuanto a sus efectos jurídicos, la posesión adquirida originariamente y la adquirida por transmisión, en tanto ambas constituyen posesión en sentido jurídico pleno desde el momento en que se configuran sus elementos. (...). k) Desde esta perspectiva, la posesión no es “menos posesión” por ser originaria, ni “más” por ser transmitida (...). l) Por tanto, una declaración unilateral de posesión, basada en una adquisición originaria, no puede ser descalificada -como lo hace el acto de calificación del Registrador- por el solo hecho de ser una declaración unitaria y por tanto no provenir de una transmisión, porque el propio Código reconoce a ambas como posesión jurídicamente relevante. (...). ll) En forma concluyente la intención de los codificadores fue equiparar los efectos de la posesión originaria y de la posesión transmitida, entonces, para los codificadores (historia fidedigna y texto del art. 647) el concepto de posesión es unitario, cualquiera sea su origen, tanto la posesión originaria (unilateral) como la transmitida (bilateral) tal cual se recoge en el art. 647 del Código Civil y por tanto para la posesión originaria no es exigible título bilateral previo (lo que era parte del “repudio” de los Codificadores a la distinción) ni puede exigirse bilateralidad a la formalización (declaración o reconocimiento por instrumento público) de la posesión originaria. m) Lo expresado por la Comisión Revisora se refleja en el propio texto leído cuidadosamente. En efecto, tal es la equiparación de las posesiones independientemente de sus fuentes que el mismo texto del art. 647 dispone que: “La toma de posesión se verifica por la aprehensión efectiva (inciso primero) y ese es “el principio” también aplicable a la “posesión transmitida” (se expresa en forma textual en el inciso segundo). n) Lo que pone en evidencia que las posesiones transmitidas tienen su comienzo, su punto de arranque, en una posesión originaria (unilateral). Por lo que partir de ese punto de

comienzo y como, de acuerdo a un milenar principio general, no se puede transmitir más derechos de los que se tiene, en una cadena de transmisiones, todos los cesionarios tienen nada más que los derechos que se adquieren unilateralmente por la posesión originaria y por supuesto lo mismo ocurre con toda la serie de cedentes, que como anteriores cesionarios no pueden transmitir más derechos de los que recibieron. ñ) *Brevatis causae*: el último cesionario está en la situación jurídica del primer poseedor originario (unilateral) y del compareciente declarante. No obstante, se publicita la situación del cesionario por medio del Registro lo que resulta totalmente contradictorio con la observación y si la observación se mantuviera, se estaría reinstaurando ilegalmente, por vía administrativa, una distinción que la Comisión Revisora (1867) eliminó y exigiendo (más de 150 años después) un título que por ley (art. 647 CCU) se reputó innecesario (se prescindió de esa exigencia existente en el derecho civil anterior) para la existencia de la posesión plenamente protegida, intención de los codificadores que se trasladó al texto del Código Civil en cuanto no hace distinto alguna entre posesión originaria y posesión transmitida. (...). o) Con respecto a la objetada unilateralidad se puede decir en forma tangencial que el derecho civil uruguayo reconoce actos unilaterales con relevancia real y con vocación registral en sede de Registro de la Propiedad Inmobiliaria, tales como la renuncia de usufructo de inmueble o el abandono voluntario y formal de la posesión (art. 655). p) Y en otras sede registrales también actos unilaterales con efectos jurídicos patrimoniales como la repudiación de herencia. q) Sin perjuicio de recordar que durante 67 años se inscribieron en el Registro de Poderes, bajo el rótulo de mandatos, tal vez decenas de miles de actos unilaterales (por lo tanto, no contratos de mandato).

**VI) Función del derecho registral frente al derecho sustantivo**: a) El derecho sustantivo (legal y constitucional) es el que crea y reconoce derechos. b) El derecho registral cumple una función adjetiva e instrumental: recoge y publicita esos derechos, con fines de seguridad jurídica y oponibilidad. c) El artículo 17 numeral 1° de la Ley 16.871, declara inscribibles derechos reales determinados, reconocidos como tales por el derecho sustantivo y al referirse a “los demás derechos reales establecidos por la ley” remite necesariamente a la ley sustantiva como fuente de tales derechos, porque derecho registral no crea derechos. **VII) La cesión de derechos posesorios y la**

declaración unilateral de posesión. Similitud de situaciones jurídicas y analogía de fundamentos. El tracto sucesivo en lo modos originarios: a) La propia Ley N°16.871 y sus modificaciones (Ley N° 20.075) admiten la inscripción de la cesión de derechos posesorios sin exigencia de tracto sucesivo (excepción al art. 57), reconociendo implícitamente que la posesión nace fuera del registro. b) Resulta jurídicamente contradictorio que el sistema admita la publicidad del derecho cuando es transferido (cesión), pero lo rechace cuando es declarado por su titular original. c) Si el cedente puede publicitar su derecho cediéndolo, el declarante posee idéntica legitimación para publicitar su derecho de posesión. d) Impedir esta inscripción violaría el principio de igualdad (art. 8 de la Constitución) y el principio de especialidad al impedir que el Registro refleje la realidad jurídica actual del inmueble. (...). e) En efecto, la negativa del Registro a inscribir declaratorias unilaterales, mientras la Ley y por ende el Registro admite la inscripción de cesiones, desatiende las consecuencias del principio general del derecho: *“nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet”* (nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga) o *“nemo potiore potest transferre quam ipse habet”* (nadie puede transferir un título mejor del que él realmente tiene) porque el cedente poseedor originario (unilateral) no tiene más derechos que el compareciente declarante y el cesionario pasa a estar en la misma situación jurídica que el cedente, sin embargo la ley permite expresamente registrar la cesión de derechos posesorios y aunque el numeral 1° del artículo 17 de la misma Ley 16.871 contiene una norma abierta a los demás derechos reales establecidos por la ley, el Registro niega su inscripción por provenir de fuente unilateral, aunque el cedente en la cesión de derechos posesorios haya accedido a la posesión por una misma fuente unilateral, y el cesionario recia el mismo derecho adquirido en forma unilateral. f) Esa admisión de la Ley 16.871, de registrar las cesiones de derechos posesorios, no puede fundamentarse solo en que se trata de un acto bilateral, hay un fundamento de fondo que es necesario señalar: si el cesionario adquiere un derecho inscribible, es porque el cedente ya era titular de un derecho con la misma vocación. g) Sostener que el derecho de posesión solo existe para el Registro cuando se transfiere (acto bilateral) y no cuando se declara (acto unilateral), es una ficción técnica que carece de base legal en la Ley 16.871 (que no exige que las declaraciones o reconocimientos

sean bilaterales) y fundamentalmente en el Código Civil, especialmente el art. 647 (derecho sustantivo, al que el Derecho Registral debe servir) vulnerando la coherencia del sistema de publicad y dentro del mismo ordenamiento jurídico, cuando el Derecho debe considerarse uno solo. (...). h) Aceptar la observación implicaría admitir que una situación jurídica es válida en el plano civil pero inexistente en el plano registral, lo que resulta lógicamente inadmisibile y jurídicamente inaceptable. i) Existe una incongruencia sistémica: Es contradictorio que el sistema admita la cesión (que es un negocio sobre un derecho de posesión no inscripto, expresamente exceptuado del tracto sucesivo) y rechace la declaración (que es la formalización instrumental de dicho derecho). Si el derecho existe para ser cedido, existe para ser declarado. Dicho con respecto al cesionario: si el derecho del cesionario es digno de protección registral, es porque deriva de un derecho previo de igual calidad y la declaratoria unilateral de posesión procura documentar el origen de ese derecho dando mayor transparencia al sistema. (...). j) En tanto la observación tiene una motivación insuficiente desde el punto de vista jurídico, puede suponer la no admisión de la inscripción por no cumplir con el tracto sucesivo. k) En ese aspecto sostenemos que no puede (mejor no debe) eventualmente argumentarse que no se cumple con el requisito de tracto sucesivo en caso de la solicitada registración de la declaración unilateral de posesión. l) Y ello, por varias razones y fundamentos: la inscripción del derecho de posesión (como en el caso de la cesión de derechos posesorios) no afecta el dominio, ni su tracto específico; le debe corresponder un asiento registral (ficha especial electrónica) similar a la que se utiliza para la cesión de derechos posesorios; y en tercer lugar (pero no por ello menos importante) por que la ley (art. 58 de la Ley 16.871) exime del tracto sucesivo a los modos originarios (lo hace expresamente para la cesión de derechos posesorios y la sentencia de prescripción y en ambos casos se parte de una posesión originaria). ll) De aquí se debe extraer un principio general la exigencia de tracto sucesivo no corresponde a los modos originarios y con mayor fundamento, se debe concluir que no es exigible para la declaración unilateral de posesión dado que los dos casos mencionados (sentencia y cesión) para los que existe previsión expresa precisamente parten de una posesión originaria. **VIII) El sistema registral uruguayo: oponibilidad y ausencia de fe pública registral y la**

inscripción de la declaración unilateral de posesión: a) En Uruguay no existe la fe pública registral. Nuestro sistema se basa en el principio de oponibilidad frente a terceros (art. 54 de la Ley 16.871). b) El Registro, por otra parte, no convalida los actos ni “subsana” los vicios o defectos de que adolezcan de acuerdo a las leyes (art. 62). Esto es la consecuencia de la ausencia de fe pública registral en nuestro derecho. c) Por lo tanto la registración de la declaración unilateral de posesión que se defiende no perjudica a terceros, no impide impugnaciones, no bloquea acciones reales o posesorias y no interfiere con la titularidad del dominio registrador y es más, advierte a ese titular (más allá de que la posesión sea pública para él y para terceros) de la existencia de un poseedor. d) Se contempla así la seguridad jurídica no solo de los terceros sino también del titular del dominio. e) En síntesis: la ausencia de fe pública registral elimina todo riesgo para terceros con la inscripción de la declaración unilateral de posesión y por el contrario, se cumple con la inscripción de un derecho reconocido por el derecho sustantivo (Código Civil) que tiene vocación registral por la plena subsunción del acto en la norma del numeral 1° del art. 17 de la Ley 16.871. f) Finalmente, no puede ignorarse que la Ley de Urgente Consideración (LUC) redujo significativamente los plazos de prescripción en nuestro ordenamiento. Esta aceleración de los tiempos legales para la adquisición del dominio por usucapión exige, correlativamente, una mayor transparencia y agilidad registral. g) Se debe cumplir una función preventiva que fortalezca la seguridad jurídica del tráfico jurídico. h) Ante plazos de prescripción más breves, la inscripción de la declaratoria unilateral de posesión actúa como una garantía de buena fe. i) Permite que el titular del dominio -cuyo plazo para accionar se ha visto reducido- tome conocimiento público a través de la información registral de la pretensión de un tercero, posibilitando la interrupción de la prescripción y evitando la pérdida del derecho por desconocimiento de una situación fáctica “clandestina” para el Registro, aunque no lo sea para el titular dominial. **IX) El derecho de posesión y su protección por el derecho sustantivo constitucional. Integración e interpretación del derecho. Los principios rectores de la actuación administrativa:** a) Como han sostenido hace décadas Jiménez de Aréchaga y Cassinelli Muñoz, la tutela constitucional de la “propiedad” -art. 7 y 32 de la Constitución de la República- no se agota en la protección del dominio. La posesión

es un aditamento imprescindible y constitutivo del derecho de propiedad. No existe propiedad plena sin el ius possidendi (derecho de poseer). Por tanto, al proteger y publicitar la posesión (derecho con contenido patrimonial), el Registro está protegiendo la propiedad misma en su fase de consolidación o ejercicio... b) Por tanto al proteger la propiedad, la Constitución protege necesariamente la situación del poseedor, quien es, a los ojos de la sociedad, un “dueño aparente” hasta que se demuestre lo contrario. c) Principio de igualdad y trato desigual injustificado (art. 8 de la Constitución). Negar la inscripción de la declaración unilateral de la posesión produce un trato desigual no razonable... d) Artículo 10 de la Constitución – Principio de libertad. Nadie puede ser privado de lo que la ley no prohíbe. No existe norma que prohíba la inscripción de una declaratoria unilateral de posesión. (...). Por lo tanto, la negativa a la inscripción definitiva del instrumento público presentado configura una restricción del principio de libertad sin base legal expresa. e) Artículo 72 de la Constitución – Derechos inherentes a la “personalidad humana”. La posesión, como situación jurídica patrimonial relevante, integra el ámbito de derechos inherentes a la personalidad humana, especialmente en su dimensión patrimonial y de autonomía... f) Artículo 332 de la Constitución – Aplicación directa de los derechos reconocidos en la Constitución: i) Aun en ausencia de reglamentación específica: los derechos reconocidos no pierden vigencia, deben integrarse por analógica (fundamentos de las leyes análogas), doctrinas generalmente admitidas y principios generales de derecho. ii) Aquí, la analogía es clara: la cesión de derechos posesorios es inscribible cuando - como antes se señaló- lo que se publicita con la cesión son situaciones jurídicas similares (en realidad: idénticas) a las que tiene el compareciente declarante. Por tanto, la declaración del derecho de posesión debe recibir tratamiento análogo y con mayor fundamento aun en tanto el acto que se pretende inscribir se subsume en la norma del numeral 1° del art. 17 de la misma ley que admite la inscripción de la cesión de derechos posesorios. iii) Aunque no se recurriera al art. 332 de la Constitución de la República igualmente se debería llegar a la misma conclusión en aplicación de los criterios de integración interpretación de las leyes establecidos en el título preliminar del Código Civil (se citan los artículos 16, 17, 18 y 20) (...). iv) En definitiva la falta de reglamentación específica no puede ser óbice para la aplicación de los derechos

consagrados en la Carta Magna. v) El artículo 332 obliga a la Administración del Estado (en este caso el Registrador y el Servicio Registral) a suplir cualquier carencia administrativa aplicando directamente los principios constitucionales de los derechos reconocidos... v) Por último, puede mencionarse que ante cualquier duda procedimental, el Registrador debe priorizar la efectividad del derecho sustancial por sobre el rigorismo formal (principio de tutela administrativa efectiva) eso lo ordena claramente el ordenamiento jurídico a todas la Administraciones de acuerdo a lo establecido el Código de lo Contencioso Administrativo en su artículo 4°. **X) El acto de calificación como acto administrativo:** i) Se ha discutido bastante si el acto de calificación registral, particularmente aquel por el cual se resuelve una inscripción provisoria, es o no un acto administrativo en cuanto a que se ha entendido que es un acto preparatorio que no surte efectos jurídicos. ii) No compartimos ese enfoque porque, en el caso, el acto de calificación al haber dispuesto una inscripción provisoria y por tanto rechazar o negar la inscripción definitiva, sin estar ajustada a derecho de acuerdo a los fundamentos expuestos para la oposición al mismo, impone indebidamente -por esos fundamentos- una carga de la parte de los comparecientes que si no es evacuada o si su formulación y contenido no es compartido por la Administración (Registrador y Dirección General de Registros) deviene el acto de un rechazo definitivo de la pretensión de inscripción por lo que sí produce efectos jurídicos. iii) Tan es así que se ha opinado en doctrina (Esc. Carlos Ma. Milano, en otros) que sería susceptible de ser recurrido con los recursos administrativos previstos en la Constitución y las leyes, pudiéndose llegar hasta la vía del TCA lo que supone que el acto causa lesión de un derecho o interés personal y legítimo. iv) En consecuencia, se estima que el acto de calificación debe reunir los requisitos de todo acto administrativo. v) Por tanto la observación formulada –“acto no inscribible: no procede inscripción de declaratoria unilateral”- constituye un acto administrativo, aun cuando se la califique como provisoria. vi) La calificación registral es una manifestación de voluntad de la Administración dictada en ejercicio de función administrativa y, como tal, queda sometida a los principios constitucionales y legales que rigen la actuación administrativa, sin que su carácter provisional la exonere de dichos requisitos. vii) La Ley 20.333, en su artículo 4, consagra expresamente los

principios de actuación administrativa, aplicables a todos los actos administrativos, sin distinguir entre actos definitivos o provisorios. viii) Entre ellos se destacan -como antes se refirió- el principio de motivación suficiente, el de razonabilidad, el de legalidad objetiva, el de verdad material, y la tutela administrativa efectiva. ix) En el caso, la observación carece absolutamente de fundamentación jurídica. x) No identifica norma legal alguna que prohíba la inscripción de una declaración unilateral de posesión, ni explica por qué el artículo 17 numeral 1° de la Ley 16.871 no resultaría aplicable, ni compara, más bien con la subyacente exigencia de bilateralidad la distingue, la situación jurídica del declarante compareciente de la del cedente en una cesión de derechos posesorios. xi) La formulada utilizada equivale, en los hechos, a un “no ha lugar”, modalidad de decisión de fundamentación genérica reiteradamente anulada por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo por falta de motivación, en tanto impide conocer las razones jurídicas de la decisión administrativa y priva al administrado de una tutela efectiva. xii) La omisión de motivación no es un defecto menor: vacía de contenido el acto administrativo, lo torna arbitrario y vulnera el derecho del administrado a conocer las razones por las cuales se restringe el acceso registral a un derecho reconocido por el derecho sustantivo. xiii) No resulta jurídicamente admisible minimizar la exigencia de motivación bajo argumento de que se trata de una calificación registral o de una observación provisoria, cuando la propia Ley 20.333 somete todo acto administrativo a los principios que consagra. xiv) En consecuencia, aun prescindiendo del aspecto sustantivo sobre la inscribibilidad de la declaración unilateral de posesión -que se ha demostrado afirmativamente-, la observación formulada deviene ilegítima por falta de motivación y por violación de los principios de actuación administrativa, razón suficiente para su levantamiento al menos desde el punto de vista formal. xv) Además, la calificación a la cual nos oponemos excede los límites de la calificación registral por cuando no se atiende exclusivamente a los aspectos formales del documento portante del acto presentado a inscribir, sino que indirectamente -sin expresarlo claramente- entra en el contenido o fondo del acto y del derecho expuesto. **X)** Por las disposiciones legales y constitucionales referidas que nos amparan y demás fundamentos expuestos, por tener el instrumento presentado vocación registral y plena subsunción en la norma del

numeral 1° del art. 17 de la Ley 16.871, al Señor Registrador solicitamos: 1. Que nos tenga por presentados en tiempo y forma. 2. Se levante la observación formulada, procediéndose a la inscripción definitiva del instrumento público presentado. 3. La misma solicitud desde ya dejamos presentada a la Dirección General de Registros, para el caso que el Registrador mantenga la observación formulada y no haga lugar a esa inscripción definitiva, si fuera menester haciendo uso de las competencias y facultades conferidas en el numeral 3° del artículo 3 de la Ley N° 16.871, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 332 de la Constitución que dispone la aplicación directa de derechos reconocidos supliendo los vacíos reglamentarios que pudieren existir.

IV) El Registrador del Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama, informa: a) *En relación a la petición objeto del presente el suscrito entiende pertinente realizar las siguientes consideraciones.* b) *La observación formulada al documento objeto de este análisis de ningún modo cuestiona la posibilidad de proceder a la inscripción de derechos reales, ni la naturaleza de tal de los derechos posesorios, sino la forma de instrumentación, del acto que se pretende inscribir.* c) *Según el Diccionario de la Real Academia Española el verbo “declarar” (del latín *declarare*) significa decir, manifestar, exponer, revelar, proclamar, etc. y, asimismo, **dicho de quien tiene autoridad para ello, manifestar una decisión sobre el estado o la condición de alguien o algo**, ejemplificándose, en este último caso, con las siguientes expresiones: “El Gobierno declara el estado de excepción. El juez lo declaró culpable” (Los destacados pertenecen al informante).* c) *Y es sin dudas de esta última manera que, a nuestro juicio, debe interpretarse la expresión “declare” utilizada por el numeral 1) del artículo 17 de la ley 16.871.* d) *Y a esa conclusión se arriba -fundamentalmente- en base a dos razones.* e) *Por un lado, la aplicación de principios generales de derecho lleva a concluir que cuando el legislador utiliza la expresión “Los instrumentos públicos en los que se ... declare...”, no puede hacerlo sino en referencia a aquellos que, por provenir de una autoridad que ostentando potestades para ello, en ejercicio de las mismas, se pronuncia en relación a una situación jurídica determinada a la cual ese pronunciamiento es capaz de modificar.* f) *Es decir, actos que, habiendo sido dictados por una autoridad dotada de*

*competencia, en ejercicio de las facultades que le son propias y le han sido atribuidas legalmente, contienen una manifestación idónea para producir determinado efecto respecto de una cierta situación jurídica. g) En otras palabras, una expresión de voluntad provista de valor para modificar una situación jurídica preexistente cuya aptitud radica en el hecho de constituir el pronunciamiento de una autoridad dotada de facultades para ello. h) Pero, además, porque en ningún caso puede entenderse que la expresión “declare” utilizada por la mencionada norma pueda abrir las puertas a la posibilidad de inscribir un documento en el que una persona, por sí y ante sí, se adjudique a sí misma un derecho respecto de determinado bien. i) De ninguna manera el sistema registral puede desplegar sus efectos y dar su amparo, a un acto cuyo contenido consiste exclusivamente en la manifestación de voluntad de una persona que -por sí sola- se atribuye la titularidad de un derecho en relación a determinado bien, sin ninguna consideración de los derechos que puedan encontrarse legítimamente registrados con anterioridad, es decir, cuyo único sustento reside en la propia expresión de voluntad de quien resultaría beneficiado por ese amparo. j) Si bien es cierta la afirmación efectuada por el recurrente en cuanto a que la inscripción de actos relativos a derechos posesorios no interfieren con la titularidad del dominio, no puede soslayarse que la inscripción de un acto de esa naturaleza tiene importantes consecuencias que también deben ser objeto de consideración a la hora de decidir la admisión o no de la registración del mismo, como es que ella impactará de manera directa en la matrícula registral del bien de que se trate. k) Dicho de otro modo: el bien sobre el que recaiga la inscripción que se pretende obtener tiene uno o varios titulares registrales que, de un día para el otro (porque nadie solicita información registral semanalmente sobre un bien de su propiedad para saber si algún otro individuo efectuó alguna inscripción que pueda afectar sus derechos), van a toparse con la noticia de que sus derechos se encuentran cuestionados por una inscripción que beneficia a un tercero, de la que nunca tuvieron conocimiento y, en consecuencia, a la que nunca pudieron oponerse. m) Sin profundizar demasiado en el tema, basta con imaginarse una situación de ese tipo para avizorar las consecuencias que de ella podrían derivarse, tal como, a vía de ejemplo, el entorpecimiento que la misma ocasionaría a una negociación que los legítimos titulares de derechos inscriptos*

*pretendieren llevar adelante. n) Asimismo, es pertinente también preguntarse, ¿qué consecuencias acarrearía esa situación a la Administración? ¿Cómo procederían él o los legítimos titulares de derechos registrados con respecto al Estado frente a un escenario de ese tipo? ñ) A nuestro juicio, sin dudas, el haber accedido a la registración de un acto de la naturaleza y características del que es objeto de este informe expondría al Estado a los reclamos de aquellos legítimos titulares de derechos que se vieran perjudicados por la situación generada a consecuencia de su proceder. o) La inscripción de actos cuyo contenido consiste en la manifestación unilateral de una parte está acotada en nuestro sistema registral a cierto número de ellos, y los mismos se efectúan normalmente con fines aclaratorios, teniendo por objeto precisar algún aspecto de carácter técnico relativo a derechos de los que el declarante es ya titular, y para los cuales no se requiere en esa instancia el consentimiento de los restantes contratantes, como por ejemplo precisar datos de un plano o del señalamiento que en el mismo corresponde a un bien; y, más comúnmente aún, limitar o extinguir derechos que su otorgante previamente había conferido a terceros, como en la revocación de un poder; o el expresar su consentimiento para la cancelación de una inscripción que oportunamente se efectuara en su beneficio, como la cancelación de una hipoteca. p) Pero, en ningún caso, la inscripción puede tener como resultado el amparo de un acto que tiene por exclusivo contenido una manifestación unilateral mediante la cual la propia parte a la que beneficiará la inscripción se atribuye la titularidad de un derecho. q) Como se infiere de lo que viene de exponerse, el suscrito entiende que la observación formulada al documento objeto del presente es procedente y ajustada a derecho.*

**V)** La Comisión Asesora estudió el caso en dictamen N° 6/2026, asentado en Acta N° 511, de fecha 25 de marzo de 2026, analizando el documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, con el número 39.382, el día 22 de setiembre de 2025 y los argumentos expuestos, compartiendo lo informado por el Registrador y expresando que: **i)** El objeto del presente contencioso registral consiste en determinar si el instrumento presentado para su registración constituye un acto inscribible. **ii)** El documento corresponde a una

declaratoria unilateral de derechos posesorios (otorgado en escritura pública, que el día 20 de setiembre de 2025 autorizó la Esc. PG) por la cual el Dr. RR declara ser titular de los derechos posesorios sobre la quinta cuota avá parte indivisa (1/5) de la unidad de propiedad horizontal número 22.055/SS/101, ubicada en la localidad catastral Montevideo, del departamento de Montevideo. **iii)** Todos los integrantes de la Comisión consideran de recibo la observación formulada por el Registro en base a los siguientes fundamentos: **a) La posesión y su naturaleza jurídica:** i) El Esc. Arturo Yglesias en su obra (Derecho de las Cosas, Tomo II, Volumen 1, “La posesión y sus circunstancias”, Editorial F.C.U, 2° Edición, año 2008, pág. 58-59) expresa: “...*Hay así un aspecto de la posesión que corresponde al campo de las conductas físicas de los actos meramente corporales, alcanzando en esa área toda su significación como tal. Pero cuando la posesión trasciende del campo de los hechos al campo del derecho, se convierte en algo más complejo que ese simple acto físico, se transforma en una **situación jurídica, pues supone colocar al sujeto que la produce en una determinada ubicación con relación a cierto objeto referida a otros sujetos; una situación que viene a ser relevante para la producción de un número importante de efectos jurídicos de diferentes tipos, tanto para el sujeto que la produce como para quienes lo rodean.*** (Los destacados pertenecen a la Comisión). *Por todo ello podemos decir que es una verdadera situación jurídica, pues le caben todas las características de aquellas situaciones que pueden definirse como tales*”. ii) Continúa diciendo el autor (Ídem, pág. 62): “*Quienes como Savigny estudian la posesión en sus diferentes aspectos, tienden a considerarla, al mismo tiempo, como un hecho y un derecho. Ese punto de vista de Savigny es seguido en nuestra doctrina por Guillot, quien también sostiene esa naturaleza dual de la posesión como un hecho y un derecho. Nosotros pensábamos, hasta hace poco tiempo, que no puede decirse que la posesión sea ni un hecho ni un derecho... decimos que la posesión no es ni un hecho, ni un derecho, sino que es más que eso, es una situación jurídica, relevante en los hechos y trascendente al derecho.* iii) Estas conceptualizaciones que realiza el autor citado se corresponden con los artículos citados por el oponente, estos son, arts. 646, 647 y 649 del Código Civil Uruguayo (en adelante CCU) y con la interpretación que de los mismos expone. **b) Naturaleza de los derechos que acuerda la posesión:**

i) Continúa diciendo Yglesias (Ídem, pág. 171-172): “Guillot se refiere también a la discusión sobre si la posesión es un derecho real o personal, y luego de evaluar ambas posibilidades **se pronuncia a favor de considerarla un derecho real**. Nosotros entendemos que la posesión, en sí misma, no es un derecho y entendiendo las cosas así, no cabe siquiera plantearse la pregunta sobre en qué categoría de derechos la incluimos. Pero si bien la posesión no es un derecho, su existencia genera derechos a quien la tiene y como bien lo señala el propio Guillot (pese a su genérica afirmación inicial) **algunos de esos derechos tienen características de reales** y otros la tienen de personales. Es habitual que de las situaciones jurídicas se deriven derechos de diferentes clases, e incluso algunos que es difícil determinar en qué categoría incluirlos... El primer efecto que nuestra ley (art. 649 del CC) atribuye a la posesión no es un derecho sino una presunción simple; se presume que el poseedor es propietario mientras no se pruebe lo contrario. El segundo efecto es que puede interponer los interdictos posesorios, entre los que hay acciones reales y personales... Otro efecto es que puede, en ciertos casos, entablar la acción reivindicatoria, (publiciana) y no cabe duda de que ésta es una **acción real**. Tiene derecho a los frutos, si es de buena fe. Este derecho tiene cualidades de real, pues percibe directamente los frutos (está dotado de **inmediatez**), es oponible **erga omnes** y eso le acuerda **absolutez**...”. ii) El citado autor Esc. Arturo Yglesias, en su artículo doctrinario (“El número de los derechos reales, la superficie y los derechos de adquisición”, publicado en el Anuario de Derecho Civil, Tomo XXV, Edición F.C.U, año 1994, pág. 632 y 640) enseñaba: “Nuestra Ley no hace una enumeración cerrada de los posibles derechos reales... El sustento legal no requiere una minuciosa reglamentación ni que la ley lo defina como derecho real, sino que basta que la ley le reconozca la posible existencia de un derecho con las características propias de los derechos reales. Como corolario de lo anterior, podemos decir que: si tenemos un derecho dotado de algunas de las características propias de los derechos reales pero con ausencia de otra, podremos decir que se trata de un derecho personal de aquellos que tienen caracteres que los acercan a los reales; pero si tenemos un derecho, reconocido por la ley, que dota a su titular de: **absolutez, inmediatez, inherencia al objeto y preferencia**, estamos, sin duda, ante un derecho real. (...). Si persistimos en

*nuestro propósito de calificar y clasificar los derechos que resultan de la ley en función de las características que de ella resultan, al margen de cómo se les haya denominado, nos podemos encontrar con otros derechos que merecen la calificación de reales, tanto dentro del Código como fuera de él. Por ejemplo, hay algunos derechos con estas características, que figuran entre los que el art. 649 del Código reconoce al poseedor. Salvo el primer inciso (que no establece un derecho sino una presunción) los demás incisos expresan o infieren derechos con caracteres de reales... Respecto de los incisos 2, 3 y 6, recordemos que tanto Guillot, como Lagarmilla, como la generalidad de la doctrina y jurisprudencia reconocen la naturaleza real de las acciones posesorias y la naturaleza reivindicatoria de la publiciana; recordemos también que una acción real es indicativa de un derecho real”.*

iii) Por lo tanto, en cuanto al aspecto sustancial o de fondo que surge como cuestión previa a resolver, **se comparte tanto con la doctrina citada como con el oponente en cuanto a la naturaleza de real del derecho que manifiesta ser titular este último**, cuestión no discutida por esta Comisión. c) Sobre la calidad de acto inscribible de la declaratoria unilateral de posesión: i) Existiendo consenso en cuanto a la naturaleza jurídica real del derecho que el oponente manifiesta ser titular, la cuestión no transcurre en dicho aspecto, sino que trasciende a otro estadio de análisis, el cual supone la consideración o no acto inscribible del documento que se presenta para su registración. ii) La Esc. Susana Cambiasso en su trabajo (“La publicidad registral base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles: El Registro de la Propiedad como garante de dicha seguridad”, Editorial AMF, año 1992, pág. 109) expresa: “La Ley N° 10.793, en su artículo 3 dice: “En los Registros Públicos deberán inscribirse: 1° Los instrumentos públicos en que se **constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio sobre bienes inmuebles, el usufructo, uso, habitación, servidumbre y cualquier desmembramiento de dominio sobre los mismos**”. Con la expresión “**y cualquier desmembramiento del dominio**” nos adherimos a un sistema intermedio entre el “*numerus apertus*” y “*numerus clausus*”, en cuanto corresponde la inscripción si se configura el derecho real. De tal manera que, cuando los derechos reales están específicamente señalados, la indagación no ofrece obstáculos, se aplican normalmente los estatutos respectivos. La dificultad se

manifiesta en la fórmula genérica que comentamos y también en la que refiere al acto que modifique el dominio. Para determinar el derecho real habrá que acudir, en estos casos, a las características objetivas que permitan reconocerlos: inherencia, persecución e inmediatez. Aceptar números abiertos es satisfacer las exigencias de la sociedad cambiante de nuestro tiempo y extraer las máximas posibilidades de utilidad y goce al derecho de propiedad. Las múltiples situaciones jurídicas susceptibles de ser registradas, sin encaje perfecto en las tradicionales clasificaciones de derechos reales y personales, bienes inmuebles y muebles, corporales e incorporales, pero que llenan importantísimas finalidades económicas, han instado a algunos juristas a propiciar la tesis de superar las clásicas distinciones con valor sacramental y a abrir camino a una nueva clasificación centrada en cosas registrables y no registrables. \*Cita de la autora: Marín Pérez Pascual, en *Introducción al Derecho Registral*, pág. 43, estima que: "Hay que considerar totalmente superada la clasificación, porque no responde al momento económico actual. Propugna por lo tanto una nueva clasificación basada en la consideración de las cosas registrables y no registrables...". Agrega la Comisión que, el Esc. Miguel Ángel Cacciatori, en *Lecciones de Derecho Registral*, Editorial Barreiro y Ramos SA, año 1986, pág. 22, con relación a esto último expresa: "Creemos con Hernández Gil (*Introducción al Derecho Hipotecario*, pág. 163), que la ampliación del fenómeno de publicidad a otros bienes que no son los raíces, caso de ciertos bienes muebles a ha llevado a pensar a algunos especialistas en Derecho Registral a que la tradicional clasificación de bienes inmuebles y muebles ya está superada y constituye un criterio innecesario para la estructuración del nuevo Derecho Civil... Que la publicidad se extienda a los bienes muebles como a los inmuebles solo quiere decir que esta clasificación no es criterio suficiente para determinar qué relaciones jurídicas deben someterse a un régimen de publicidad; pero la clasificación, por lo demás, tiene su razón de ser dentro del derecho civil y sigue siendo la "Summa divisio" de las cosas". iii) Continúa enseñando la Esc. Cambiasso (Ídem, pág. 110): "También se inscriben **actos declarativos con trascendencia real**, pues los terceros tienen interés en conocerlos. Tales son las particiones y transacciones, que por ficción legal son considerados declarativos... También y con el mismo fundamentos se registran las sentencias de prescripción, las

salidas municipales, etc. Con buen criterio la ley exige la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos, cuando en la sucesión se hayan declarado bienes registrables... Mas importante se hace en cuanto si bien el sucesorio es un proceso de jurisdicción voluntaria y sus providencias pueden ser revisadas en el mismo o en otro proceso, ello es sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros de buena fe (art. 405 del Código General del Proceso). Las interpretaciones que se han hecho de este artículo dan pie para legitimar la adquisición del tercero de buena fe derivada de un heredero aparente. Existen otras situaciones, como **la posesión**, que importan un **derecho real** (el destacado pertenece a la Comisión) sobre el bien poseído, pero que se van consolidado a través del tiempo, por hechos. **La posesión originaria no se inscribe, pero si el poseedor cede sus derechos, esta cesión se inscribe**". (El destacado y subrayado pertenece a la Comisión). iv) El Esc. Daniel Rodons comparte con la Comisión el informe de la Esc. María Celia Corral (publicado en la Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, vol. 78, N° 7-12, págs. 421-428, jul-dic 1992, "Prescripción Adquisitiva. Cesión de Derechos Posesorios. Posesión", aprobado por la Comisión de Derecho Registral integrada por los Escs. Miguel Cacciatori, Carmelo Curbelo, Elizabeth Vico, Susana Cambiasso, Doris Rodríguez, Enrique Marna, Adriana Guigou, Cristina Croce, María Celia Corral e Inés Rodríguez) que expresa: **"...No ingresa al Registro la declaración (unilateral) del poseedor de estar poseyendo: no se registra la posesión del primer poseedor. No lo indica la ley: no cabe en nuestro sistema publicitario registral.** (El destacado y subrayado pertenece a la Comisión). Si la enajenación de esos derechos, su transmisión, pues la registración de los instrumentos públicos que las documentan están indicados en el apartado 1° del art. 3° citado (\*La referencia es a la Ley 10.793 -la aclaración pertenece a la Comisión-). v) En informe de la Esc. Susana Cambiasso (Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, vol. 78, N° 7-12, págs. 421-428, jul-dic 1992, "Prescripción Adquisitiva. Cesión de Derechos Posesorios. Posesión", aprobado por unanimidad por la Comisión Directiva de la A.E.U, Res. N° 26.134 de 28 de diciembre de 1992) se expresa: **La inscripción de la cesión de derechos posesorios. La doctrina mayoritariamente entiende que la posesión es un hecho y un derecho. Señala Guillot (Comentarios al Código Civil, Tomo V, N° 23): "Desde que existe el hecho de**

la posesión, existe la protección legal de que la posesión sea respetada, lo que quiere decir que el derecho nace con la adquisición de la posesión y subsiste después que ésta ha sido adquirida. Si el poseedor es despojado de la posesión, cesa el hecho, pero el derecho continúa, puesto que él ha sido privado injustamente de su posesión, puede ejercer acción para recuperarla y es sabido que la acción nace del derecho".

**Se pregunta la doctrina si la posesión es un derecho personal o real.** Guillot contesta con razón que es un derecho real. Sostiene que del art. 649 del Código Civil surge que es real, pues el poseedor es reputado dueño, no frente a tal o cual persona, sino respecto a todas; los frutos se perciben directamente; la acción reivindicatoria se le concede frente a quien tenga un derecho inferior. En fin -dice Guillot- la posesión es la exteriorización de la propiedad, es el hecho por el cual ésta se revela a los ojos de todos, "hay que admitir que el derecho que nace de la posesión es real como el dominio promulgado por ella".

**No obstante la posesión no se registra. En cambio se registra la cesión de derechos posesorios. ¿Por qué?** Nuestra ley nunca instrumentó -como lo hizo la ley hipotecaria española- un expediente de información posesoria, tramitado ante el Juzgado correspondiente a la jurisdicción del bien, e inscripto su testimonio en el Registro de la Propiedad. La ley hipotecaria española (arts. 399.3 de la ley y 355.2 del reglamento) adscribe a la inscripción la presunción de que el titular registral posee con las condiciones que debe reunir la posesión para consolidar la prescripción durante el tiempo de vigencia de los asientos (mínimo 10 años). O sea que troca la prescripción extraordinaria en ordinaria y considera a la posesión inscripta como justo título... En nuestro derecho si bien **la posesión no se registra, se admite la inscripción de la cesión de derechos posesorios.** (El destacado pertenece a la Comisión). Ese contrato, seguido de tradición trasmite un derecho real, según hemos concluido apoyándonos en Guillot. Ese derecho, por recaer sobre un inmueble, se califica como inmueble. Por lo cual, su transmisión estaría comprendida en la regla general utilizada por el art. 3 inc. 1° de la Ley 10.793 (cualquier desmembramiento del dominio); **y la misma deberá instrumentarse en escritura pública, no sólo porque el citado artículo lo establece, sino porque el art. 1664 del Código Civil lo preceptúa para la venta de bienes inmuebles. Es más, sería más técnico hablar de venta, permuta, donación, etcétera, de**

**derechos posesorios.**” (El destacado pertenece a la Comisión). (...). *En el caso de la cesión de derechos posesorios su inscripción acarrea estas consecuencias: A) Que las cesiones de derechos posesorios inscritas regularmente harán oponible este derecho frente a otro derecho igual o inferior incompatible, inscripto con posterioridad o no inscripto (arts. 12 y 13 de la Ley 10.793; “actual art. 54 de la Ley 16.871” - agregado hecho por la Comisión-). B) Dicha inscripción no tiene la fuerza de consumir una prescripción adquisitiva e impedir la reivindicación del propietario despojado de la posesión. C) Que el poseedor en condiciones de usucapir, puede hacerlo aun en contra del propietario inscripto despojado de la posesión. D) La posesión puede adquirirse por un modo original o primitivo, aun cuando los hechos posesorios los realiza el poseedor por sí mismo; o bien por un modo derivado, como cuando se transfieren los derechos posesorios singular o universalmente. **Cuando exista una posesión originaria, que -como dijimos- opera extraregistralmente, y no se inscribe,** (El destacado y subrayado pertenece a la Comisión), se producirá en el orden registral una inexactitud entre la realidad jurídica y el contenido registral. Esa inexactitud se rectificará cuando se inscriba una cesión de derechos posesorios, que indique y registre la configuración del derecho real posesorio, o bien se inscriba la sentencia de prescripción. E) La inscripción de la cesión de derechos posesorios provoca el inevitable efecto de cognoscibilidad legal (posibilidad de conocer)... ello constituirá un obstáculo para que el comprador de cosa ajena, cuyo título sea justo, verdadero y válido, invoque la buena fe y se ampare en la usucapición ordinaria. (...).*

**La inscripción de la sentencia de prescripción.** *La sentencia de prescripción una vez ejecutoriada debe inscribirse en el Registro... la inscripción consumada borra todo lo que el propietario despojado hubiere realizado, aun cuando quienes con él hubieren contratado fueren terceros de buena fe, que hubieran confiado en la información registral, **recuérdese que la posesión originaria no pasa por el Registro.** (El destacado pertenece a la Comisión). Bien pudo el propietario despojado estar embargado, o haber hipotecado el bien. Como esos actos no interrumpen la prescripción, caerían bajo el efecto declarativo de la misma. También caerían cuando la posesión fue transmitida pero, en este caso, quienes contrataron con el propietario despojado tuvieron la posibilidad de conocer registralmente esa situación, como ya lo*

explicamos... **Conclusiones: 1) No existe en nuestro Derecho un mecanismo que permita inscribir la posesión originaria.** (El destacado pertenece a la Comisión). vi) El Esc. Miguel Ángel Cacciatori (Manual de Derecho Registral, Tomo I, Editorial A.E.U, 1º Edición, año 2000, pág. 261) -al analizar en su Manual el acto inscribible “instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios” enseña: *“En la Ley 16.871 se legisla como derecho o acto registrable la cesión de derechos posesorios, no así la posesión. En la Comisión Interdisciplinaria, integrada por varios Profesores de esta Facultad y la Esc. Susana CAMBIASSO -la que estudió en su oportunidad la reforma registral- se entendió que debía incluirse como acto inscribible. El Decreto-Ley 15.514 incluía como acto inscribible la cesión de derechos posesorios, no así la posesión como derecho. Como ya hemos expresado, la Ley 16.871 siguió el mismo criterio.* (Los destacados y subrayados pertenecen a la Comisión). d) Sobre la naturaleza de los instrumentos en que se “reconozca o declare” el dominio y/o demás derechos reales (art. 17 numeral 1º de la Ley 16.871): i) El oponente argumenta en su presentación que el contenido del instrumento presentado a inscribir y que es objeto de estas actuaciones se subsume en lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 17 de la Ley 16.871. ii) Esta Comisión entiende en mérito a los fundamentos que se expondrán, que el acto presentado no encuadra dentro de los que la ley refiere. iii) El Esc. Miguel Ángel Cacciatori (Manual de Derecho Registral, Tomo I, Editorial A.E.U, 1º Edición, año 2000, pág. 250) expresa: *“Los Registros no inscriben documentos sino los actos y negocios jurídicos que la ley reconoce y legisla. Aquí se siguió el concepto sostenido por la Ley 10.793. La legislación española igualmente habla de que se inscriben los títulos, aludiendo seguramente al título causal y al documento. El apartado 1) expresa: “Los instrumentos públicos en los que se constituya, reconozca, modifique, transfiera, declare o extinga el dominio, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, cualquier desmembramiento del dominio, hipoteca, censo y demás derechos reales establecidos por la ley sobre bienes inmuebles.” El artículo en cuestión vuelve a cometer el error que resultaba de la Ley 10.793 de hablar de actos que constituyen el dominio. El dominio se trasmite, no se constituye. El dominio perteneció al Estado, en tanto en lo que respecta a los bienes privados como*

**públicos** (art. 481 C. Civil y legislación indiana). Luego el Estado lo transmitió a los particulares por distintos títulos y modos, como la compraventa, el censo reservatorio, la composición, el derecho de ubicar tierras públicas, el repartimiento, etc. Cuando abdican del dominio por el abandono expreso o tácito, el bien inmueble vuelve al Estado. (...). **Instrumentos públicos en que se reconozca, declare el dominio:** 1) La partición judicial o extrajudicial (arts. 1151, 1937, 2013 del C. Civil). 2) Cesaciones de condominio. 3) La transacción (art. 2160 del C. Civil). 4) La usucapión (arts. 1188 y siguientes del C. Civil). 4) Las salidas municipales (arts. 2° y 7° de la Ley 4.272 de 21 de octubre de 1912. iv) En este listado, -que desde ya aclaramos lo vemos como no taxativo, sino enunciativo- se ilustran actos o negocios jurídicos que tienen **efectos declarativos** (vgr. particiones, transacciones, prescripciones adquisitivas), es decir, que es la propia la Ley que los dota de ese efecto particular, no traslativo, sino declarativo. v) En igual sentido, la Esc. Susana Cambiasso (“La publicidad registral base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles: El Registro de la Propiedad como garante de dicha seguridad”, Editorial AMF, año 1992, pág. 110) expresaba: “*También se inscriben **actos declarativos con trascendencia real**, pues los terceros tiene interés en conocerlos. Tales son las particiones y transacciones, que por ficción legal son considerados declarativos... También con el mismo fundamento, se registran las sentencias de prescripción, las salidas municipales, etc.*”. vi) El Esc. Miguel Ángel Cacciatori (“Registros Inmobiliarios y Mobiliarios, conforme a la legislación vigente”, año 1989, pág. 10) indica: “*Actos inscribibles en el Registro de Traslaciones de Dominio. Publicaciones relativas al dominio. a) Constituyan. b) **Reconozcan o declaren:** b.1) Partición: Sucesoria (art. 1151 y 1664 CC); Disolución de Sociedad Conyugal (art. 2013 CC); Cesación de Condominio contractual. Cesación de Condominio. Disolución de Sociedad Comercial. b.2) Prescripción. Arts. 1188 y sigs. CC. b.3) Prescripción de sobras. b.4) Salidas Municipales (arts. 2 y 7 Ley 4.272 de 21 de octubre de 1912); b.5) Salidas Fiscales (Ley 12.802, arts. 121 y sigs. Ley 12.804, art. 261). b.6) Transacción (art. 2160 CC).* vii) En ninguno de estos listados que la doctrina enumera a modo de ejemplo -reiteramos- aparece la declaración unilateral de posesión como acto inscribible; pero si encontramos en la doctrina citada *ut supra* expresa posición contraria a su admisibilidad como acto inscribible en nuestro

sistema registral. viii) A modo de ejemplo, la Res. DGR N° 34/2014, de fecha 9 de abril de 2014, dictada a consecuencia de la derogación del numeral 7° del artículo 17 de la Ley 16.871 (art. 228 de la Ley 19.149), indicó que tipo de actos relacionados con derechos posesorios podían aún seguirse inscribiendo de acuerdo a los numerales vigente del citado artículo. En dicho contexto, se estableció que la derogación alcanzaba únicamente a las cesiones de derechos posesorios por acto entre vivos (numeral 7°), y que de conformidad con los numerales 1°, 6°, 8°, 9° y 20° del artículo 17 de la Ley Registral, podrían seguirse registrando los Certificados de Resultancias de Autos que contuvieran derechos posesorios en su relación de bienes; **actos declarativos** (tales como **particiones, negocios de fijación**); demandas o embargos específicos que tengan por objeto derechos posesorios; y todos aquellos actos modificativos de cesiones de derechos posesorios inscriptas con anterioridad a la vigencia de la Ley 19.149; no haciéndose referencia en ningún momento a declaraciones unilaterales de posesión. ix) A entender de esta Comisión la expresión “**reconozcan o declaren**” refiere principalmente a los **efectos** que la ley les asigna a ciertos actos (vgr. particiones, transacciones, prescripciones) y en forma excepcional refiere a ciertos tipos de actos unilaterales que puedan estar relacionados con el dominio suficientemente acreditados (vgr. salidas municipales, fiscales, declaratorias de dominio en el Registro de la Propiedad Mobiliaria – Registro Nacional de Vehículos Automotores). ix) En este último caso, -declaratorias de dominio en el Registro de la Propiedad Mobiliaria – Registro Nacional de Vehículos Automotores-, justamente encuadra dentro de un caso excepcional de ingreso al sistema registral mediante declaratoria unilateral, en virtud de la propia naturaleza jurídica del bien que es objeto de registración (bien que se incorpora al sistema jurídico en su calidad de vehículo automotor como tal, mediante un proceso de armado y/o importación, y posterior empadronamiento, lo que genera su aptitud registral); dotando al **propietario** de la posibilidad de acceder al Registro y que su derecho obtenga oponibilidad frente a terceros. (véase: numeral 6.4 de la Res. DGR N° 264/1998, de 29 de diciembre de 1998; Res. DGR N° 208/2002, de fecha 31 de octubre de 2002; y Res. DGR N° 5/2017, de fecha 12 de enero de 2017). x) En dichos casos, el documento presentado en todos los casos configura **una primera inscripción registral del dominio** de vehículo

automotor, que ya sea por tratarse de un armador, importador o de un tercero que lo adquiere posteriormente, se le habilita su acceso al sistema registral mediante dicha declaratoria unilateral. xi) Situación diversa es la que plantea el impugnante, en la medida que en los bienes raíces o inmuebles -tal como se expresó anteriormente-, existe **siempre** un propietario (ya sea un particular o el Estado) y por tanto, un titular dominial derivado de otro anterior, no concibiéndose una primera inscripción sin precedentes. xi) En el presente caso, lo que se pretende inscribir es un *eventual* (en la medida que el Registro no tiene conocimiento ni tampoco la competencia para determinar su existencia) derecho real (derecho de posesión) que **coadyubará al derecho de propiedad del titular dominial, sin el debido control jurisdiccional de su existencia.** d) Sobre la competencia para valorar las condiciones de la posesión para adquirir la calidad de derecho real – “el derecho de posesión”: i) El eventual **derecho real** que da la posesión **tranquila y pública y por un año completo, sin interrupción**, -como anteriormente expresaban los autores citados-, que se denomina **derecho de posesión**, no puede quedar al arbitrio del declarante sin el previo control de los extremos requeridos por la normativa (Código Civil – art. 649). ii) La Esc. Susana Cambiasso (Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, vol. 78, N° 7-12, pág. 423 y 427, jul-dic 1992, “Prescripción Adquisitiva. Cesión de Derechos Posesorios. Posesión”, aprobado por unanimidad por la Comisión Directiva de la AEU, Res. N° 26.134 de 28 de diciembre de 1992) se preguntaba: *“¿Es competente el Escribano para valorar las seis condiciones en que se funda la prescripción? ¿Su juicio, expuesto a través de un documento notarial, tiene el valor legal de conculcar cualquier reclamación perentoriamente? ¿Un título informativo de posesión treintenar tendrá el mérito de imponerse erga omnes tal como una sentencia ejecutoriada? Creemos que no tendría la fuerza legal de la sentencia; no tendría la fuerza legal para acordar una excepción perentoria contra la demanda (art. 1601 inc. 2° y arts. 1602 y 1603). Por otra parte se obviarían las garantías del debido proceso al no oír a los propietarios inscriptos si los hubiere, o emplazar a los posibles. Constitucionalmente todos tienen derecho a defender lo suyo.* (El destacado pertenece a la Comisión). (...). *La Ley se ha referido a las sentencias obtenidas en juicio contradictorio, porque habla de una antigua solución que se inclinaba por la*

*información ad perpetuam. Con esta expresión la ley registral rechazó esa solución. En el Código General del Proceso, el artículo 127.4 se refiere al proceso de usucapión y establece que además del emplazamiento genérico a cualquier interesado, se emplazará a los linderos del inmueble y a quien figure como último propietario en el certificado registral que, al efecto, deberá acompañarse a la demanda".* iii) Estas apreciaciones, que se aplican a la obtención de una sentencia de condena en un proceso contencioso de prescripción adquisitiva (esto es, cuyo objeto es establecer si se han cumplido los requisitos para adquirir por el modo usucapión) con las debidas garantías, pueden considerarse de recibo para el caso de debate. iv) En Res. DGR N° 67/2019, de fecha 26 de julio de 2019, en sus considerandos "IV" el Esc. Daniel Cersósimo, en el marco de un contencioso registral por el cual se pretendía la inscripción de un reglamento de copropiedad otorgado por un ente estatal quien figuraba inscripto en el Registro de la Propiedad como cesionario de derechos posesorios, expresó lo siguiente: *"a los Registros no les corresponde investigar pruebas o actuaciones que acrediten legitimaciones, pues de hacerlo estarían asumiendo funciones que corresponden exclusivamente a la Justicia. El hecho de que en este caso sea una institución estatal la que alegue legitimación, tampoco habilita a reconocerle la excepción, pues de hacerlo, correspondería hacerla extensiva a cualquier particular.* v) Asimismo, en oportunidad de la sanción del artículo 228 de la Ley N° 19.149, de 24 de octubre de 2013, que derogó el numeral 7° del artículo 17 de la Ley Registral N° 16.871, de fecha 28 de setiembre de 1997 (el cual fue reinstaurado por el artículo 70 de la Ley 20.075, de fecha 20 de octubre de 2022), las razones que llevaron al legislador de la época a la derogación de la inscripción de cesiones de derechos posesorios surgen de la exposición de motivos anexa al proyecto oportunamente considerado por el Parlamento y que se transcribe a continuación: *"El negocio en cuestión es una especie absolutamente ajena a la materia registral y choca abiertamente con varios de los principios que la regulan. Además, y esto resulta fundamental, ha generado y genera serios inconvenientes de orden práctico que entorpecen y traban, en ocasiones, la enajenación de los bienes inmuebles. **Resulta muy fácil a personas inescrupulosas, realizar un contrato de cesión de derechos posesorios e inscribirlo en el Registro, con el único propósito de generar una***

*inscripción que, naturalmente, va a ser informada al futuro comprador del bien y que, como es obvio, va a generar en éste serias dudas acerca de la conveniencia de la compra que se propone efectuar. Téngase presente que, como no puede ser de otra manera y como consecuencia de la propia naturaleza del negocio de cesión de derechos posesorios, el Registro no controla el “tracto sucesivo”; razón por la cual la inscripción de una “cesión de derechos posesorios” hecha por un cedente que no tiene ni ha tenido nunca la posesión del bien resulta, conforme al numeral que se propone suprimir, perfectamente arreglada a derecho. A mayor abundamiento, corresponde señalar que, al no controlarse el “tracto sucesivo”, el efecto de la inscripción para las partes contratantes -aun suponiendo que el negocio sea hecho por el verdadero poseedor- es en la práctica, y en la casi totalidad de los casos, absolutamente irrelevante”. Mismas consideraciones resultan de recibo -y más aún- para una declaratoria unilateral de derechos posesorios, sin el debido contralor judicial. vi) No se comparte con el impugnante que la observación formulada por el Registrador desvirtúe o en los hechos anule el artículo 647 del Código Civil (tal como expresa en el escrito de oposición pág. 10), en la medida que el interesado puede solicitar a la autoridad judicial competente que declare la existencia del derecho. vii) Así lo dispone expresamente el artículo 11.3 del Código General del Proceso: **“Derecho al proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva.- 11.1. Cualquier persona tiene derecho a acudir ante los tribunales, a plantear un problema jurídico concreto u oponerse a la solución reclamada y a ejercer todos los actos procesales concernientes a la defensa de una u otra posición procesal y el Tribunal requerido tiene el deber de proveer sobre sus peticiones. 11.2. Para proponer o controvertir útilmente las pretensiones, es necesario invocar interés y legitimación en la causa. 11.3. El interés del demandante puede consistir en la simple declaración de la existencia o inexistencia de un derecho, aun cuando éste no haya sido violado o desconocido, o de una relación jurídica, o de la autenticidad o falsedad de un documento; también podrá reclamarse el dictado de sentencia condicional o de futuro”.** viii) Por último, el Prof. Dr. Esc. Walter Howard (Modos de Adquirir, Editorial U.M., 3º Edición, año 2015, pág. 632-633 y Revista de la Universidad de Montevideo, Año XVIII (2019), Nº 36, pág. 141) expresa: “El art. 17 N°7 de la ley de Registros Públicos N° 16.871 -hoy*

*modificado- preveía la inscripción en el Registro de la Propiedad -sección Inmobiliaria- de los instrumentos públicos de cesiones de derechos posesorios sobre bienes raíces. Se trataba de una publicidad declarativa cuyo efecto, según resulta del art. 54, constituía en hacer oponible a terceros lo inscripto a partir de la fecha de la inscripción (o desde la reserva de prioridad en su caso). Resulta, pues, que **la adquisición originaria de la posesión no era inscribible, pero si la derivada o transmitida.** (Los destacados pertenecen a la Comisión). La primera se acredita habitualmente por testigos (cuyas declaraciones pueden protocolizarse de forma notarial), pero nada impide que se **constate judicialmente**, en virtud de lo preceptuado por el **artículo 11.3 del C.G.P.** La segunda, si se realizaba en escritura pública, **admitía el ingreso a los Registros Públicos**, lo cual no ocurre si se efectúa verbalmente o en documento privado, casos en los cuales como se indicó no existe, en puridad, cesión de la posesión, sino simplemente adquisición originaria. CAMBIASSO pregonó que las cesiones de derechos posesorios inscriptas regularmente hacían oponible de ese derecho frente a otro derecho igual o inferior incompatible, inscripto con posterioridad o no inscripto (Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, vol. 78, N° 7-12, págs. 421-428, jul-dic 1992, "Prescripción Adquisitiva. Cesión de Derechos Posesorios. Posesión"). ix) El Prof. Dr. Enrique Tarigo (Lecciones de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Editorial F.C.U, pág. 267) expresa: "El art. 11.3 dispone que: "El interés del demandante puede consistir en la simple declaración de la existencia o inexistencia de un derecho, aun cuando éste no haya sido violado o desconocido, o de una relación jurídica, o de la autenticidad o falsedad de un documento; también podrá reclamarse el dictado de sentencia condicional o de futuro". En lo que aquí nos interesa, debe destacarse el reconocimiento a texto expreso de la admisibilidad de las llamadas pretensiones meramente declarativas o pretensiones declarativas de mera certeza, tanto positivas como negativas, mediante las cuales, como ya decía CHIOVENDA, se hace valer puramente el interés a la simple declaración de certeza de la existencia o inexistencia de una relación jurídica y no se pide satisfacción de un derecho que de ella derive. Esta admisión expresa viene a confirmar la autonomía de la acción con respecto al derecho subjetivo sustancial, por cuanto viene a establecer que la acción puede ejercer aunque no exista un derecho subjetivo privado, bastando*

para ello el simple interés de la declaración de certeza”. x) En consecuencia, presentada la acción judicial correspondiente, el Juzgado podrá oficiar al Registro competente a efectos de inscribir la demanda y una vez acreditados los extremos requeridos y cumplidas las etapas procesales correspondientes se libraré oficio al Registro para inscribir las resultancias del proceso, lo cual constituye acto inscribible de conformidad con el numeral 8 del artículo 17 de la Ley 16.871. xi) A modo de ejemplo, -desde el punto de vista departamental-, y a los efectos de eventuales regularizaciones de adeudos tributarios por parte de poseedores, la Intendencia de Maldonado, dictó la Resolución N° 11.124/2024, que admite (entre otros) la presentación del testimonio de sentencia judicial declarativa de posesión a efectos de poder realizar el trámite administrativo. Se transcribe parcialmente la misma: “**1) Habilitase a los poseedores a regularizar la situación contributiva del bien inmueble respectivo, suscribiendo convenio de pago, previa presentación de **sentencia judicial firme declarativa de la posesión...**”.** e) Complementando lo anteriormente expuesto en el literal anterior, la Asesora Letrada de la DGR, Dra. Esc. Beatriz Gargallo, expresa: i) *En el sistema registral uruguayo es clave el principio de legalidad y la preservación de la seguridad jurídica.* ii) *El artículo 65 de la Ley Registral establece los límites a la calificación registral, que se traduce en este caso en particular que sólo se inscriben aquellos actos y negocios jurídicos que taxativamente dispone la ley.* iii) *Esto previene la inscripción de actos incompatibles e incluso inexistentes, evitando conflictos sobre prioridades, preferencias y titularidades.* iv) *El Registro no puede crear apariencias de derechos que no existen en los hechos o no están acreditados.* v) *Contrariamente a lo que manifiesta el interesado, el artículo 17 de la Ley 16.871 no prevé la inscripción de cualquier derecho real, sino aquellos que la ley reconoce como tal.* vi) *Cuando la ley hace referencia a actos o derechos declarativos inscribibles tiene por efecto acreditar o hacer pública una situación jurídica preexistente y no crea el derecho por sí misma.* vii) *En este caso, la declaratoria presentada a inscribir contiene la posesión como hecho, no un derecho real inscribible, es decir, un título inscribible.* viii) *Para que se pudiera inscribir este hecho, tiene que haber sido reconocido como derecho por medio de sentencias ejecutoriadas, porque **corresponde al Juez y no al Registrador investigar ni declarar que se han dado los elementos necesarios***

**para que nazca el derecho de posesión**, esto es, de acuerdo a los artículos 647 y 666 del Código Civil, el corpus, la aprehensión efectiva, ejerciendo sobre la cosa un acto material de los que solo corresponden al dueño. ix) ¿Como podría el Registrador determinar si el interesado es poseedor o mero tenedor (art. 653 CC)? ¿o que esté en posesión del bien por concesión del verdadero poseedor? x) En resumen, la posesión es un estado de hecho y por eso no integra los derechos inscribibles, la inscripción registral no puede sustituir la función probatoria de los Jueces, ni crear situación posesoria sin decisión judicial firme que la declare. xi) Es el Juez quien apreciará, aplicando la sana crítica, si nació el derecho posesorio, que de acuerdo al Código Civil son: aprehensión efectiva “corpus”, ánimo de dueño “animus” y cualidades de la posesión “pública, pacífica y continua”. xii) El artículo 649 numeral 3° del Código Civil dice: “...El que ha poseído tranquila y públicamente por un año completo, sin interrupción, adquiere el derecho de posesión...” lo que necesariamente debe ser determinado por un Juez. f) Principios Registrales aplicables: i) Principio de Publicidad: Según la definición del Prof. Esc. BARDALLO (Charlas del Esc. Julio Bardallo en el Instituto de Técnica Notarial de la Facultad de Derecho, sobre la Ley 15.514, año 1984): “Es una especie de publicidad jurídica que tiene por objeto hacer saber con carácter general y permanente la existencia, caracteres, consecuencias jurídicas de actos y negocios jurídicos trascendentes y de la titularidad de derechos amparándolos mediante un sistema de garantías legales con el fin de proteger la circulación de ciertos bienes y derechos, el uso del crédito y afianzar así la seguridad jurídica”. Este principio se encuentra implícito en todas las normas de la Ley Registral que determinan actos inscribibles. ii) Principio de Legalidad: Los actos y negocios jurídicos deben estar conformes a derecho, para ser admitidos a la publicidad registral. El principio de legalidad se hace efectivo por medio de la calificación registral que cumple el Registrador. El apartado 5° del artículo 65 de la Ley N° 16.871 determina que no se inscribirá en forma definitiva el documento, cuando el acto o contrato contenido no sea de los que legalmente deban inscribirse. De forma que el Registrador, en cuanto al acto o negocio jurídico que pretende inscribirse, debe analizar si cumple con las exigencias legales de los actos que deben inscribirse. iii) En síntesis, el Registrador cumplió correctamente con los principios referidos, en

virtud de que, calificado el documento, entendió que el mismo **“no era de los que legalmente deben inscribirse”**, por lo que procedió a efectuar una **inscripción provisoria**, la cual, con todas las garantías del caso, dio lugar a las presentes actuaciones (art. 64, 65 y 66 de la Ley 16.871). iv) No se comparte con el oponente (escrito de oposición, pág. 22) que se pueda efectuar una “analogía” con la cesión de derechos posesorios como acto inscribible. En Res. DGR N° 73/2025, de fecha 20 de junio de 2025, en sus considerandos “III” se expresó: *“Un principio básico del Derecho Registral Uruguayo lo constituye el principio de legalidad, el cual implica que solo acceden a la publicidad registral aquellos actos que están revestidos de los requisitos formales, sustanciales y fiscales que determina la ley, el cual se concreta en la labor de calificación registral, pero la Ley Registral número 16.871 estableció en su artículo 65, determinados límites a dicha calificación registral y dice que “no podrá admitirse la inscripción definitiva de los actos...”* 5) *Cuando el acto o contrato no sea de los que legalmente deban inscribirse”. En este sentido, Esc. Carlos Ma. Milano en su artículo “La calificación registral y la figura del registrador” (Revista de la Facultad de Derecho, Montevideo, Enero-Junio 2012, pág. 256-257) expresa: “El art. 65 de la ley establece los límites a la calificación registral y dice que “no podrá admitirse la inscripción definitiva de los actos...”, lo cual no está configurando un rechazo, sino que da paso a la inscripción provisoria. Los supuestos que prevé la norma son: (...). Cuando el acto o contrato no sea de los que legalmente deban inscribirse. (Sólo se inscriben los actos y negocios jurídicos que taxativamente dispone la ley). (...). Si se presenta a inscribir un acto que tenga que ver con la materia del Registro, pero respecto del cual no exista norma expresa que prevea su registración, el Registrador debe proceder a una inscripción provisoria”. Adicionalmente, cabe tener en cuenta el principio de publicidad registral, que es el principio rector de nuestra ley orgánica y tiene por objeto “hacer saber con carácter general y permanente la existencia, caracteres y consecuencias jurídicas de actos y negocios jurídicos trascendentes y de la titularidad de derechos amparándolos mediante un sistema de garantías legales con el fin de proteger la circulación de ciertos bienes y derechos, el uso del crédito y afianzar así la seguridad jurídica (Definición de Publicidad Registral del Prof. Julio R. Bardallo – Apuntes del Cruso de Derecho Registral, 1983). En este sentido, en el Primer Congreso*

*Internacional de Derecho Registral (Rev. A.E.U., 58:505-20, 1972, pág. 510 – Bardallo, J.R.) el recordado maestro expresaba: “Los actos que deben publicarse son solo aquellos que la ley determina. La publicidad registral, se maneja con normas de derecho público. Es ajena a la voluntad jurídica de los individuos, en cuanto a que éstos no pueden ampliar su campo de aplicación, extendiéndola a otros actos no previstos, cualesquiera sean las razones particulares que se tengan para entender conveniente su publicación”. (...). Continúa la Resolución: “Como sostiene la doctrina citada, los particulares de ninguna manera tiene la capacidad para ampliar el elenco de actos inscribibles, ya que es la ley la que toma tal decisión, y se **encuentra vedada en esta rama del derecho la creación de actos inscribirles por integración analógica**”. (El destacado pertenece a la Comisión). Asimismo, se cita en dicha Resolución las consideraciones del Dr. Gómez Tedeschi, quien fundamentando su voto disorde en la sentencia del Tribunal de lo Contencioso Administrativo N° 159/2017, de fecha 14 de marzo de 2017, expresó: “Como bien indica el Sr. Procurador del Estado en lo Contencioso Administrativo en su dictamen, el convenio de marras no aparece previsto en el citado artículo como un tipo de acto inscribible. De este modo, compartiendo las expresiones vertidas por la demandada, el Derecho Registral se rige por los principios de inscripción y legalidad, siendo necesario para la inscripción de un acto que la ley así lo ordene o lo disponga, lo que no ocurre en la especie”. **g) Sobre la pretendida falta de motivación del acto de registro:** El oponente manifiesta (pág. 24 y sigs. del escrito de oposición) que la observación carece absolutamente de fundamentación jurídica, y el acto administrativo de registro de motivación, impidiéndole conocer las razones jurídicas de la decisión. No se comparten las consideraciones vertidas por el oponente en consideración a los siguientes fundamentos: i) El acto de registro que acepta o deniega una inscripción, de acuerdo a la doctrina registral más recibida, es un auténtico acto administrativo. ii) El Prof. Esc. Carlos Ma. Milano enseña: “Pero volviendo al tema que nos ocupa, lo cierto es que la concreta expresión de la función registral, cuando acuerda o deniega la inscripción de un acto o negocio jurídico, cuando inscribe definitiva o provisoriamente, constituye un auténtico acto administrativo, cuanto declaración de voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos (Decreto 500/991, art.*

120). *Es una declaración de voluntad de la Administración porque encuadra perfectamente en las prerrogativas de su querer (imperativo, unilateral y con eficacia jurídica). Y los efectos jurídicos, en nuestro caso, serán, siguiendo al profesor Julio R. Bardallo, «hacer cognoscibles la titularidad de los derechos subjetivos y sus cambios, asegurando la oponibilidad erga omnes y protegiendo a los terceros interesados». (...). Uno de los elementos esenciales de todo acto administrativo lo constituye, pues, la motivación, es decir, los fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se dicta el acto. El fundamento del acto de registro, para nosotros, no puede ser otro que la calificación. Si al acto de registro le sacáramos la calificación, le estaríamos quitando su motivación. Sin perjuicio de sostener esta opinión, en tanto y en cuanto no se concibe un acto administrativo desprendido de su motivación, y es claro que en el acto de registro la motivación no puede ser otra que la calificación que le precedió, estimo conveniente aclarar que la calificación registral es intelectual y materialmente separable del acto de registro; es una actividad palpable y concreta que hace que no se integren de la misma forma en que se integra la motivación en cualquier acto administrativo... Se trata, a nuestro juicio, de una motivación especialísima, con características tan particulares que la ley se encarga de diferenciarla del acto administrativo de registro. Tanto la diferencia que le reconoce la posibilidad de impugnarla a través del procedimiento especial del artículo 66 de la ley 16.871. De lo que venimos de exponer surge claro, pues, que cuando el artículo 66 nos habla de oposición a la calificación, no está regulando un recurso administrativo, porque la calificación no es un acto administrativo. No puede ser un acto administrativo porque ella, por sí sola -desprendida del acto de registro-, no produce efectos jurídicos y, por ende, no es recurrible. Pero no caigamos en el error de restarle importancia. La calificación registral, como juicio técnico que realiza un agente que examina su legalidad, tiene tanto valor que la ley se ha encargado de vigorizarla, regulando su alcance y contenido (Ley 16.871, arts. 64 y 65; Decreto 99/998, arts. 53 a 56); además, en beneficio de los sujetos que integran el acto o negocio que se publica y de la comunidad toda, también se encarga de prever la posibilidad de su impugnación a través de un procedimiento especial previo a la etapa recursiva (Ley Registral, art. 66). Otra precisión. Desde el momento en que decimos que el acto administrativo es el*

*acto que decide la inscripción definitiva o provisoria de un acto o hecho previsto como inscribible, debemos necesariamente concluir que nada impide que este se recurra directamente, sin el previo procedimiento establecido en el artículo 66 de la ley 16.871. Así lo reconoce la doctrina administrativista en general, y en particular, el Dr. Juan Pablo Cajarville, quien categoriza al acto de registro como un acto administrativo tácito.”* iii) Se comparten *in totum* las consideraciones del distinguido profesor, y en consecuencia, para todos los integrantes de esta Comisión, el acto administrativo de registro emanado del Registrador del Registro de la Propiedad sección Inmobiliaria de Montevideo, ostenta la debida motivación; tal es así, que contundentemente se estableció en la observación que mereció el documento, -que a la postre derivó en su inscripción provisoria- lo siguiente: “*Acto no inscribible: No procede inscripción de declaratoria unilateral*”. iv) Es decir, al tenor de lo dispuesto por el numeral 5° del artículo 65 de la Ley 16.871, el Registrador fundó (y por ende motivó) el acto de registro, calificando al instrumento presentado como un acto no inscribible, respetando el principio de legalidad y los límites a la calificación registral, cuestión que se enmarca en lo que la doctrina denomina calificación formal registral. v) La mayor o menor extensión de la observación realizada no configura una falta de motivación, ni una decisión arbitraria, tal es así, que el oponente pudo realizar sus descargos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 66 de la Ley de Registros, con bastos y fundados argumentos que lucen en el escrito de oposición. vi) Las interrogantes que manifestó el impugnante (págs. 4 y 18 del citado escrito inicial), en cuanto a cuál sería la postura del Registrador sobre la naturaleza de real del derecho que declaró ser titular el oponente y/o sobre la no admisión del documento por una eventual cuestión tracto sucesivo, no surgen de la observación realizada como fundamentos de la calificación, lo cual, sin perjuicio de ello, el recurrente esgrimió en su presentación fundamentos con relación a dichos aspectos, por lo que no se vulneró su derecho de defensa. vii) Ahora bien, no obstante ello, dichos fundamentos no enervan para esta Comisión la observación realizada por no ser el *quid* de la calificación, el cual fue -se reitera- que el instrumento presentado no configura un acto inscribible. En conclusión, por los fundamentos expuestos, esta comisión dictamina que corresponde no hacer lugar a la oposición a la calificación interpuesta.

**CONSIDERANDO:** Que esta Dirección General comparte lo informado por el Registrador y la Comisión Asesora Registral.

**ATENCIÓN:** a lo dispuesto por los artículos 3 numeral 3°, 17 numeral 1°, 65 numeral 5° y 66 de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997, artículo 11.3 del Código General del Proceso, artículos 2 literal “m” y 123 del Decreto 500/991, de 27 de setiembre de 1991 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

**LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**

**R E S U E L V E :**

1º) **NO HACER LUGAR** a la oposición interpuesta por el Dr. RR y la Esc. PG contra la calificación registral del documento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo e inscripto provisoriamente con el número 39.382, de fecha 22 de setiembre de 2025.

2º) **NOTIFÍQUESE** a los interesados y al Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo. Hecho, comuníquese a la Comisión Asesora Registral.

3º) **PUBLÍQUESE** sin expresión de nombres en el sitio web e intranet, comunicándose a los usuarios inscriptos en el Servicio de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-

FM

**Esc. A. Valeria Castro Javier**  
**DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS**