

Walter HOWARD

Universidad de Montevideo, Uruguay

walterhowardalanis@gmail.com

ORCID iD: <https://orcid.org/0009-0003-9551-2825>

Recibido: 27/04/2026 - Aceptado: 26/05/2026

Para citar este artículo / To reference this article / Para citar este artigo:

Howard, W. (2026). Prescripción adquisitiva (Usucapión): aspectos prácticos.

Revista de Derecho, 25(49), e49111. <https://doi.org/10.47274/DERUM/49.11>

Prescripción adquisitiva (Usucapión): aspectos prácticos

1

Acquisitive Prescription (Usucapion): Practical Aspects

Prescrição aquisitiva (usucapião): aspectos práticos

Sents. del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de 5° Turno n.º 28/2025, de 9 de junio de 2025 y del T.A.C. de 5° Turno n.º 152/2026, de 22 de abril de 2026.

Sent. del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de 5° Turno n.º 28/2025, de 9 de junio de 2025 (Dr. Federico Nicolás RODRÍGUEZ LUZARDO).

VISTOS: Para sentencia definitiva de primera instancia, estos autos caratulados “FIGUEREDO, María c/ TECHERA, Abel y Otro. ACCIÓN REIVINDICATORIA. DAÑOS Y PERJUICIOS”, IUE: 503-47/2019;

RESULTANDO: 1. Que el 11 de febrero de 2019 comparece ante el Juzgado Letrado de San Carlos de Primer Turno la Sra. María Alicia Figueredo Melogno (fs. 17-23). Promueve acción reivindicatoria y de daños y perjuicios contra Abel y Pedro Techera Gómez. Sostiene -en lo medular- que es la actual y única propietaria del inmueble padrón 747 de la Localidad Catastral de Aiguá. Una parte de ese inmueble está ocupada por los demandados en forma ilegítima desde hace varios años. Ellos no se han interesado por adquirirlo (aunque se le han ofrecido facilidades), no han abonado la contribución inmobiliaria, ni tampoco se han preocupado por realizar mejoras o mantenimiento. Los hermanos Techera fueron demandados en proceso de desalojo. Opusieron excepciones fundados en su supuesta calidad de poseedores. La defensa fue erróneamente acogida en primera y segunda instancia. En tanto la posesión de los demandados es de mala fe, corresponde que restituyan la parte del padrón que ocupan con los frutos percibidos por su injusta detentación. Además, resulta ajustado a derecho que la actora sea indemnizada por los frutos que dejó de percibir por culpa de los accionados (arriendos mensuales que Figueredo podría haber obtenido desde que adquirió el bien, el 30 de julio de 2013). Por esos arrendamientos que dejó de percibir, más el pago de contribución inmobiliaria más el daño moral padecido, Figueredo estima el monto del perjuicio padecido en U\$S 53.000. Ofrece prueba, funda el Derecho y solicita que se ordene la restitución de la posesión del inmueble a la actora y se condene a los demandados al pago U\$S 53.000 en concepto de daños y perjuicios (así como los que se devenguen hasta la restitución definitiva del bien), con las costas y costos; 2. Por Decreto 368/2019 del 12 de febrero de 2019 (fs. 24), se confiere traslado de la demanda, el que es evacuado en forma conjunta por ambos accionados (fs. 44-55 vto). Abel y Pedro Techera oponen excepciones de incompetencia por razón de la cuantía, de falta de legitimación activa y de prescripción adquisitiva. Contestan la demanda e invocan derecho de retención por las mejoras realizadas. Sostienen -en lo medular- que el 23 de enero de 1975, su padre Víctor Alejandro Techera suscribió un compromiso de compraventa con los cónyuges Antonio Miguel Acuña y Antonia Ros de Acuña. Éstos le prometieron vender la fracción que Figueredo ahora reivindica. El escribano que intervino en el compromiso fue Juan Carlos García Arrieta. El precio de la venta fue abonado en su totalidad y se otorgó carta total de pago. Los padres de los accionados (actualmente fallecidos) y luego los propios demandados han estado en posesión del bien desde el año 1975. Quedaron a la espera de que la parte promitente vendedora fraccionara el padrón y escriturara, lo que nunca hizo. La familia Techera vivió en el bien de manera ininterrumpida: los padres y sus tres hijos (Abel, Pedro y María Techera), hasta la actualidad (en total 44 años). Atento al valor del inmueble la Sede Letrada es incompetente a razón de la cuantía. La accionante no acredita la propiedad

como lo mandata el Art. 679 del CC. El certificado notarial aportado con la demanda no es actual. No se agregó certificado registral del bien ni mucho menos los títulos del inmueble. La parte actora debió acreditar el derecho de propiedad y sus antecedentes por los últimos 30 años a los efectos de realizar el estudio de los mismos y determinar si son títulos hábiles para producir el efecto jurídico del traspaso de la propiedad. La fracción de terreno objeto de estos obrados ha sido poseída con ánimo de dueño por Víctor Alejandro Techera, Marcelina Antonia Gómez y luego por sus tres hijos Abel, Pedro y María Techera. Esa posesión cumple con todos los requisitos del Art. 1196 del CC desde hace más de cuarenta y cuarenta (*sic*) años. La familia Techera ha realizado sustanciales mejoras materiales en el inmueble (varias piezas, revoques, piso, puertas, pintura, instalación de luz y agua, mantenimiento, trabajos de albañilería, etc.). La posesión ha sido continua, pública, pacífica, no equivoca y en concepto de propietario durante 44 años. En consecuencia, corresponde que *incidenter tantum* la Sede se pronuncie sobre la prescripción invocada como defensa. Por último, se niega que haya existido mala fe por parte de los demandados. Existe un compromiso de compraventa sin saldo de precio del año 1975 y por el cual desde esa fecha se encuentran en posesión del bien. Se controvierten los daños reclamados y la estimación ambigua y vaga que se realiza por la accionante. A su vez, la pretensión no tiene asidero jurídico porque la posesión no ha sido ilegítima, sino todo lo contrario. Sabido es que el poseedor de buena fe no debe restituir frutos de clase alguna (Art. 694 CC). Pero además, los demandados no han percibido ninguna especie de frutos y mucho menos de la fracción de terreno objeto de autos. No existe ni existió arrendamiento alguno. Los demandados han realizado innumerables mejoras, además de haber abonado la totalidad del precio. Es claro que el tenedor del terreno no está obligado a entregarlo mientras no se pague la indemnización que le corresponde conforme a derecho (Art. 751 inc. 2 CC). Por último, se controvierten las afirmaciones de la actora con respecto al estado del bien. La casa es habitable, es humilde y sencilla pero tiene todo para vivir en ella un trabajador humilde. Cuenta con mobiliario, energía eléctrica, conexión a agua potable y pasto cortado. Abogan -en definitiva- por el acogimiento de las excepciones articuladas y por la desestimación de la demanda. En subsidiario de lo anterior, solicitan que se les reconozca el derecho de retención hasta que se le reintegre lo abonado por el bien (con reajustes e intereses) así como el valor de la edificación y de las mejoras realizadas en él; 3. Por Dispositivo 1321/2019 del 11 de abril de 2019 se confiere traslado del excepcionamiento deducido, que es evacuado por la parte actora al tenor de fs. 73-82 vto. A criterio de Figueredo, la excepción de incompetencia no puede prosperar en virtud de lo acumulación de pretensiones articuladas en autos y de lo preceptuado por el Art. 36 de la Ley 15.750. La excepción de falta de legitimación activa se debe rechazar. El certificado notarial aportado con la demanda es válido y -por si fuera poco- se aportan los títulos. Por otro lado, debe desestimarse por improcedente la defensa de prescripción adquisitiva, por cuanto los demandados no detentan un mejor derecho que la actora. En vida de Víctor Techera, los accionantes eran ocupantes precarios por la tolerancia de su padre (que era quien en virtud del documento que poseía- tenía el derecho de hacerle valer, lo que nunca hizo). La calidad de meros ocupantes no cambió para los accionados luego del fallecimiento de su padre porque nunca realizaron actos en concepto de dueños, sino el mínimo mantenimiento (que cualquier ocupante precario, inquilino, comodatario, etc., puede realizar). Cita doctrina y jurisprudencia, funda el derecho y solicita que -en definitiva- se rechacen por inadmisibles las excepciones planteadas por la parte contraria y se ampare la demanda en todos sus términos; 4. Convocadas las partes

a audiencia preliminar, se resuelve desestimar la excepción de incompetencia (Sentencia Interlocutoria 3479/2019 del 3 de Setiembre de 2019, 89-93); 5. El 19 de setiembre de 2019 se celebra la continuación de esa audiencia, cumpliéndose con las demás etapas de rigor; 6. Suprimido el Juzgado Letrado de San Carlos de Primer Turno (Circulares 8182 y 8185), se remiten las actuaciones a esta Sede (según constancia obrante a fs. 216); 7. Una vez asumida competencia para intervenir en el asunto y diligenciada la totalidad de la prueba, los litigantes formulan sus alegaciones finales (fs.300-308 vto. y 309-311) y se fija audiencia de lectura de sentencia para el día de hoy (Decreto 1086/2025 del 7 de mayo de 2025, fs. 313);

CONSIDERANDO: I. OBJETO DEL PROCESO: Atento a las oportunas alegaciones de las partes y en consonancia con la delimitación inicial formulada en audiencia (fs. 97), el objeto del proceso consiste en: 1. determinar si corresponde hacer lugar a la demanda instaurada y -en su mérito- ordenar la restitución a la accionante de parte del padrón 747 de la localidad catastral de Aiguá y condenar a los demandados al pago de lo pretendido por concepto de daños y perjuicios; 2. Establecer si María Alicia Figueredo se encuentra legitimada activamente para promover la acción reivindicatoria por ella movilizada; 3. Procedencia y mérito de la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada así como del derecho de retención alegado en su defensa; 4. Fijar -en su caso- la cuantificación de lo adeudado; II. LEGITIMACIÓN ACTIVA. En este estado, se procede el dictado de sentencia definitiva que es aquella que el Juez dicta una vez agotadas las etapas de iniciación y desarrollo del proceso y por la cual se decide hacer lugar -o no- a la pretensión hecha valer en juicio por la parte actora. Para ello corresponde -en primer lugar- analizar la controversia planteada con respecto a la legitimación activa de la Sra. María Alicia Figueredo para promover la acción reivindicatoria. Entre los presupuestos materiales, entendidos como requisitos igualmente necesarios para la plena eficacia de la sentencia a recaer en el proceso, la legitimación procesal o sustancial o causal, reviste particular trascendencia. El Prof. Vescovi define a la legitimación procesal como “la consideración especial en que tiene la ley dentro de cada proceso a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual exige para que la pretensión de fondo sea examinada que sean dichas personas las que figuran como partes en el proceso” (VESCOVI, Enrique. Derecho Procesal Civil, TII, pág. 162). Sabido es que el Art. 676 del Código Civil reclama para el ejercicio de la acción reivindicatoria que: “El propietario tiene derecho para perseguir en juicio la propiedad de su cosa, contra cualquiera que la posea y pretenda retenerla...”. En ese sentido la doctrina y jurisprudencia nacional (ADCU t. XXII c. 32, t. XXIV c. 27, 29, t. XXV c. 42) son contestes en sostener que para que prospere la acción reivindicatoria tres son los requisitos o condiciones que deben cumplirse: a) debe ser ejercidos por el titular del derecho de propiedad; b) el reivindicante no debe estar en posesión de la cosa que reivindica, y c) el demandado debe poseer la cosa y pretender retenerla con desconocimiento del derecho de poseer que corresponda al propietario. En el caso, de la documentación allegada a la causa surge acreditado el tracto dominial del bien objeto de reivindicación. Con el escrito inicial se aporta certificado notarial del que surge que la actora María Alicia Figueredo es propietaria de una fracción de terreno con construcciones situada en la manzana número 45 de la localidad catastral de Aiguá, Departamento de Maldonado, padrón 747 (fs. 1). En ese certificado se consigna por la escribana que -de acuerdo con el plano del Agrimensor José L. Cavallo e inscripto en la

Inspección Técnica de Lavalleya en noviembre de 1928- el padrón se compone de una superficie total de 2.360 metros. El contenido de la certificación notarial coincide con el informe actuarial de fs. 291 y con el resto de la prueba documental allegada a la causa, según lo que se dirá: a. Obra en la caja fuerte de la Sede compraventa de fecha 6 de julio de 1961 por la cual Ángela Montado (de estado civil divorciada de Job Figueredo) vendió a Antonio Miguel Acuña (casado en únicas nupcias con Antonia Ros) el inmueble padrón 747, manzana 8 de la localidad de Aiguá, solares señalados con los números uno, dos y cuatro, con una superficie total de 2.360 mts.2 (número UNO 772 mts, número DOS 732 mts y número CUATRO 856 mts). La escritura fue autorizada por el Esc. Casimiro Tejera. Surge de la información registral obrante a fs. 270-271 que esa compraventa fue inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria el 21 de julio de 1961 con el número 49 (Libro 2 Folio 25); b. El Certificado de Resultancias de Autos expedido en la sucesión de Antonio Miguel Acuña, da cuenta que éste falleció el 30 de diciembre de 1975 (siendo de estado civil casado en primeras nupcias con Antonia María Ros). Se incluyó en la relación de bienes el inmueble de autos (padrón 747, con una superficie de 2.360 mts). Se declaró único y universal heredero de causante a su hijo Atanasildo Arcangel Acuña Rosi, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite Antonia Ros; c. El respectivo CRA acredita que Antonia Ros falleció el 2 de agosto de 1997. Se incluyó en la relación de bienes el 50% del padrón 747, manzana 8 de Aiguá, con una superficie de 2.360 mts. Por Decreto 3298/1986 del 7 de octubre de 1986 se declaró único y universal heredero de la causante a su hijo Atanasildo Arcangel Acuña Rosi. d. Surge del CRA expedido en la Sucesión de Atanasildo Arcangel Acuña Rosi, que éste falleció el 7 de enero de 2009, siendo de estado civil soltero. Se incluyó en la relación de bienes el padrón 747 de la localidad de Aiguá, con una superficie de 2.360 mts. Se declaró única y universal heredera a su prima legítima María Carmen Melogno Ros. Consta la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (inscripción N° 10933 Bis de fecha 10 de agosto de 2012, fs.58 y 269). e. Obra en la Caja Fuerte de la Sede compraventa de fecha 30 de julio de 2023 por la cual María Carmen Melogno Ros enajenó a María Alicia Figueredo Melogno (actora en este proceso) el inmueble 747 manzana 45 con una superficie de 2.360 mts. Tal y como lo certifica la escribana María Inés Cancela (fs. 1), el bien lo hubo la actora, siendo de estado civil divorciada, por título compraventa y modo tradición de María del Carmen Melogno, según escritura autorizada por la Esc. María Corbo el 30 de julio de 2023, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria el 6 de agosto de 2013 con el número 9505. La información registral obrante a fs. 58 y 269 permite confirmar la existencia, número y demás datos de esa inscripción; f. La Cédula catastral obrante a fs. 16 confirma que el predio total del padrón 747 de la localidad de Aiguá, cuenta con 2360 mts. 2. Los litigantes son contestes en sostener Figueredo pretende reivindicar una parte de ese padrón, una porción (no fraccionada) de esos 2360 mts 2. En consecuencia, la documentación aportada resulta suficiente e idónea para habilitar el accionamiento articulado por la Sra. María Figueredo (Arts. 679 y 769 del Código Civil). Ello sin perjuicio de lo que se dispondrá al analizar la procedencia y mérito de la excepción de prescripción adquisitiva; III. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: III.a. Procedencia: El suscrito adhiere a la posición jurisprudencial que entiende procedente que el demandado en la acción reivindicatoria pueda defenderse eficazmente, oponiendo a la pretensión reivindicatoria la adquisición del dominio por modo prescripción, aunque no hubiese obtenido previamente la declaratoria judicial

respectiva y con alcance restringido. Como lo ha entendido el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6to Turno, la decisión que se adopte no tendría los efectos “erga omnes” propios del trámite de usucapión común, sino únicamente entre las partes de este proceso y para detener la reivindicación instaurada (TAC 6to Turno. Sentencia. N.º 3/91-R.U.D.P. No. 1/9, No. 66). Como lo ha recogido la Suprema Corte de Justicia en Sentencia 17/1997 del 3 de marzo de 1997 “La prescripción adquisitiva puede alegarse y oponerse como excepción aunque lo normal es que ello ocurra con la prescripción extintiva...de prosperar la mentada excepción el juicio queda finiquitado, porque admitiéndose la calidad de propietario en virtud de la alegada prescripción adquisitiva, la decisión final no podrá arribar a otra conclusión que el rechazo de la pretensión reivindicatoria” (extraída de Base de Datos CADE). En términos generales, para que la defensa pueda prosperar la parte demandada debería acreditar que la posesión del inmueble con las características requeridas por el Art. 1196 del CC y por el tiempo que preceptúa el art. 1211 del mismo cuerpo normativo; III.b. Mérito de la defensa: En términos generales, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir los derechos ajenos, que se funda en razones de interés social: tiende a proporcionar estabilidad y garantizar a los pacíficos poseedores la seguridad en el goce de derechos que han ejercido por un tiempo mínimo, ante la inactividad de los propietarios. Como sostuviera Del Campo: “Se presenta este modo como una de las tantas consecuencias que produce el tiempo en las relaciones del derecho. La prescripción adquisitiva es una de las consecuencias jurídicas producidas por la posesión con el agregado del tiempo” (Modos de Adquirir el Dominio. Bien de Familia, página 28). Según lo dispone el artículo 1188 inc. 2 del Código Civil “se adquiere el derecho por la posesión continuada por el tiempo y con los requisitos que la ley señala”; En este caso concreto, los demandados se atribuyen el carácter de poseedores de una parte del padrón 747 de la localidad catastral de Aiguá, a través del ejercicio de actos de dominio que habrían desplegado sobre esa porción del inmueble desde hace más de cuarenta años y hasta la actualidad; - Sabido es que la prescripción adquisitiva inmobiliaria presupone posesión del bien. Éste última en su concepto más general se define como la tenencia de una cosa o un derecho por uno mismo o por intermedio de otro, disponiendo de su uso y/o goce con ánimo de dueño, concretándose la mentada relación, en esencia, a través de hechos materiales exteriorizables. Para nuestro Código Civil la posesión se compone de dos elementos, la tenencia de la cosa o el goce del derecho (corpus) y el ánimo de dueño (animus). - La ley explica lo que debe entenderse por aprehensión efectiva, al decir lo siguiente: “esto es, haciendo sobre la cosa un acto material de los que solo corresponden al dueño”. En consecuencia, se debe probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación (Arts 646 y 666 del CC); - Pero además, de conformidad con los Arts. 1196 y 1211 del C.C. (éste último en la redacción dada por el Art. 463 de la Ley 19.889) y en términos generales para que proceda el acogimiento de la defensa de prescripción adquisitiva es necesaria la posesión de los bienes en forma continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y en concepto de propietario por más de veinte años. Analizando esos requisitos y conforme a las enseñanzas de Howard (‘Modos de adquirir’, Págs. 391 y ss.), la jurisprudencia define las referidas exigencias legales en los siguientes términos (posición seguida por la Suprema Corte de Justicia en Sentencia No. 8/2010, extraída de BJN): a) Continua: El poseedor debe desplegar una conducta, una actuación

material que suponga el ejercicio regular (sin intervalos anormales, sin lagunas) de los actos posesorios previstos en el Art. 666 C.C. sobre los bienes que está poseyendo, tal como lo haría si fuera su dueño. La Suprema Corte de Justicia ha entendido al respecto que “...A diferencia de la interrupción, la continuidad o discontinuidad se debe a la conducta del poseedor. Para que la posesión sea continua, el poseedor debe actuar respecto a la cosa de forma que le dé el uso normal que le daría un verus dominus...” (SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. Sentencia 276/2012 del 3 de febrero de 2012. Extraída de la BJA); b) Ininterrumpida: Implica que la posesión no se encuentre afectada por hechos naturales o de terceros. La interrupción puede ser de dos clases: natural y civil art. 1232 C.C. (Cfm. CESTAU, Prescripción e Indivisión Hereditaria. Pág. 33 a 37); c) Pacífica: Durante todo el plazo usucapional, la posesión no debe depender de la fuerza o violencia para mantenerse; d) Pública: Este requisito supone la ausencia de clandestinidad. No significa que todo el mundo deba saber de la existencia de la posesión, sino que revista una potencialidad tal que le permita a los demás sujetos, a la sociedad en la que está inmerso el poseedor, enterarse de su existencia de una manera natural; e) No equívoca: Sobre este punto existen dos posiciones: - para algunos, no se trata de un requisito más, distinto a los exigidos por el Art. 1196 CC, sino que refiere a la prueba. Para ellos existe posesión equívoca cuando la posesión no ha sido clara, cierta, no equívoca, etc.; - para otros, se trata de una exigencia distinta: la posesión es equívoca cuando no se sabe si ella es la manifestación de un derecho, cuando los actos invocados tienen un aspecto dudoso. - A criterio del suscrito, se cumple con este requisito cuando del análisis de la conducta del poseedor resulta de manera notoria, concluyente o indubitable que tiene un fin determinado: la adquisición del dominio u otro derecho real de goce de manera exclusiva; f) En concepto de propietario: El poseedor debe desplegar una actuación material sobre la cosa como lo hace un propietario medio. No se requiere que se crea propietario, porque de no ser así el poseedor de mala fe no podría usucapir. Basta que se desee ser propietario, que exista una apariencia de derecho de propiedad (de ahí las reglas de los Arts. 1197 y 1998 CC). g) por más de 20 años: De acuerdo con este requisito temporal, para el progreso de la demanda se debe acreditar que en el curso de 20 años existió el hecho material de gozar de los inmuebles por sí mismo (corpus) y además, con ánimo de dueño (animus) según lo requerido por el art. 646 del Código Civil, más la comprobación de los requisitos legalmente exigidos para la posesión: continua, ininterrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario (art. 1196 CC). Y todo esto a la luz de, por lo menos, los últimos 20 años (Art. 1211 del CC en su redacción actual) ya sea por un sujeto en exclusividad o a través de la yuxtaposición de posesiones (entre por lo menos dos poseedores) hasta completar el período; - En el caso, los demandados oponen excepción de prescripción adquisitiva. Para que esa defensa pueda prosperar deberían acreditar todos y cada uno de los requisitos legales antes referidos (conforme con los Arts. 1196, 1211 y conc. C.C.). Constituye una carga de los demandados (como hecho impeditivo de la pretensión reivindicatoria movilizadora en autos, Arts. 139. 1 del CGP) acreditar que por más de veinte años ejecutaron la clase de actos que sólo cumplen los propietarios en las condiciones legalmente reclamadas que permitieran tener por perfeccionado -a los solos efectos de este proceso y con el alcance restringido- el modo de adquirir en análisis. Se requiere que la prueba sea convincente y lleve al ánimo del Juzgador la completa certeza de que se ha poseído en las condiciones exigidas por la ley (LJU 1891); IV. HECHOS: De la

prueba diligenciada en la instancia surgen acreditados los siguientes extremos fácticos: IV.1. El proceso dominial antes relacionado da cuenta que desde 6 de julio de 1961 y hasta el momento del fallecimiento Antonio Miguel Acuña (el 30 de diciembre de 1975), el inmueble padrón 747 de la localidad Catastral de Aiguá (con una superficie total de 2.360 metros) perteneció a él y a su esposa Antonia Ros. No hubo cambio de titularidad del bien en ese periodo; IV.2. El documento privado obrante a fs. 37 y su vto. (cuya autenticidad no fue cuestionada), acredita que el 23 de enero de 1975 (esto es, casi un año antes del fallecimiento del Sr. Acuña), los cónyuges en únicas nupcias Antonio Miguel Acuña y Antonia Ros, prometieron vender, libre de obligaciones y gravámenes, al Sr. Víctor Alejandro Techera (casado en únicas nupcias con Marcelina Antonia Gómez, la propiedad y posesión de una parte del inmueble: fracción del terreno con construcciones empadronada en mayor área con el N° 747, compuesta de 300 metros, con 12 metros de frente a calle Pública. Según lo consignado en la cláusula segunda, el precio convenido ascendió a \$200.000, que se habría entregado en el mismo acto y por el que la parte demandada expidió total carta de pago (fs. 37). Se convino que la escritura de venta se otorgaría una vez mesurada la fracción que se promete en venta e inscripto el correspondiente plano (Cláusula tercera, fs. 37 vto). La parte promitente vendedora confirmó en el acto que “el comprador ya está en posesión del bien referido y es confirmada en la misma por la parte vendedora” (Cláusula Quinta, fs. 37 vto). Si bien la promesa de compra venta instrumentada en documento privado y no inscripta no confiere derecho real sobre el bien (Art. 1604 CC y Art. 18 Ley 8733), en este caso acredita que desde antes de su otorgamiento Víctor Alejandro Techera Escobal ejercía un poder material y efectivo sobre la parte del padrón que se pretende reivindicar. En el análisis de la cuestión cobra especial significación el testimonio de Juan Carlos García. Este testigo se presentó como escribano jubilado y dio cuenta de su intervención notarial en el compromiso que obra a fs. 37 y que habría extendido en el año 1975 (Audiencia 28/11/2022. Pista 6 Minuto 01:13-01:25). Negó que con posterioridad se haya suscrito algún otro documento y puntualizó que “La escritura nunca se hizo porque no habían planos de mensura de la división” (Misma audiencia igual pista. Minuto 01:42-01:57). Luego agregó que “se hizo un compromiso de compraventa. Había carta de pago total y precio integrado. Si hubiera habido plano de mensura se hubiera hecho la escritura de compraventa en lugar del compromiso” (misma pista y audiencia. Minuto 03:50-03:59). Confirmó lo consignado en el documento con respecto al pago del precio: “se pagó el precio totalmente y libré carta de pago” (minuto 02:00-02:24). Afirmó que -como el propio documento lo consigna- en ese acto se confirmó la posesión a favor de la parte promitente compradora, “que ya la tenía de antes” (minuto 02:25-02:40). Con respecto al objeto del negocio, el escribano puntualizó que “...se vendía parte del padrón...era necesario para hacer la escritura un plano de fraccionamiento...quedaba pendiente el plano que tenía que hacer la parte vendedora...el plano de mensura era imprescindible para toda escritura desde el año 1960” (minuto 04:05-05:48). Fue enfático al referir a la intención común de los contrayentes, el espíritu, “...era venderle el bien...el Sr. Acuña y Sra a Víctor Techera... por eso se lo pagaron... se hizo el compromiso porque no tenían plano de mensura, porque está en mayor área al padrón” (Minuto 06:55-07:25). Por último aclaró que la promesa tampoco se pudo inscribir porque no tenía plano (Minuto 11:53-11:58). Los testimonios de partida glosados a fs. 33-36 acreditan que el promitente comprador y su esposa fallecieron. La Sra. Marcelina Antonia Gómez murió el 21 de agosto de 1998 (fs.

36) y el Sr. Víctor Techera Escobal el 1° de enero de 2000; Abel Antonio Techera y Pedro Ramón Techera son hijos legítimos de Víctor Alejandro Techera y de Marcelina Antonia Gómez. Del cúmulo probatorio diligenciado en la instancia surge acreditado entonces que Víctor Techera y luego sus hijos Abel y Pedro Techera -incluso desde antes de la celebración del referido compromiso de compraventa- han ejercido un poder de hecho sobre el bien que se pretende reivindicar y que se traduce en la ejecución directa de hechos materiales (corpus). En un principio Víctor Alejandro Techera y luego sus hijos Abel y Pedro Techera concretaron actos posesorios sobre esa parte del padrón 747 de la localidad de Aiguá, que dan cuenta de su actuación como sus dueños (animus). Se trata de “hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de madera, la construcción de edificio, la de cerramiento, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación...” (Art. 666 CC). Dentro de esos actos posesorios desplegados por los Sres. Techera se destacan en este caso: IV. 3. Ampliación de la vivienda: Los testigos deponentes fueron contestes en sostener le agregaron nuevas habitaciones. Así -por ejemplo- Nelson Torres afirmó que le hicieron dos piezas e incluso la repararon el techo (Audiencia 28/09/2022. Pista 3). Testigo Nestor Gómez se presentó como vecino del lugar, “terreno por medio”. Atribuyó como mejora realizada por el Sr. Techera y sus hijos: “dos piezas más... y un baño...era más precaria la casita y la ampliaron” (Audiencia 28/11/2022. Pista 2 01:25-01:50). Dijo que en la actualidad la casa era habitable, pero que en la época de los años 70 necesitaba reformas, que fueron las ejecutadas por la familia Techera (Misma audiencia. Igual pista. Minuto 03:50-04:15). Puntualizó que “los muchachos” (refiriendo a los Señores Techera) “cuando ampliaron hicieron un bañito adentro también” (minuto 04:50-04:53) y que eso se realizó en los años 80 (Misma pista y audiencia. Minuto 06:35-06:45). En el mismo sentido se expidió Oscar Pérez. Éste dijo que vive en el barrio desde hace más de 30 años. Afirmó que en ese entonces la casa era “de dos piezas, tipo ranchito y después la reformaron ellos...Techera hizo más piezas: hizo tres piezas más y baño” Audiencia 28/11/2022. Pista 3. Minuto -04:25). Por su parte, Benito Méndez también dio cuenta de la realización de reformas por parte de Víctor Techera y sus hijos “Es una casa modesta pero habitable. Eran dos piezas y después la dividieron e hicieron dos piezas más” (Audiencia 28/11/2022. Pista 4. Minuto 01:35-02:00). Particular relevancia tiene en este punto la de Guillermo Baraldo, quien dijo haber participado en forma directa en la ejecución de esas reformas: “cuando el Sr. Techera estaba yo hice la reforma de la casa. De ser dos piezas como eran antes, pasaron a ser cuatro piezas y el baño” (Audiencia 28/11/2022. Pista 5. Minuto 01:40 -01:50). El testigo puntualizó que las reformas las ejecutó junto con su tío, ahora fallecido, a quien más adelante refirió como Carlos Baraldo Palomino (Minuto 02:05-02:15). Según lo declarado por el testigo, esas obras de ampliación se ejecutaron en el año 81-82 (Minuto 05:45-06:11). IV. 4. Cerramiento: En la inspección judicial practicada el 9 de noviembre de 2023 se constató que la casa cuenta con un dormitorio, cocina, comedor, estar y baño. Afuera existe un galpón de chapa y el terreno está alambrado. Surge del acta respectiva y del respaldo fotográfico que la vivienda que existe en la parte del padrón que se pretende reivindicar se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento, es “habitable”, “está amueblada, pasto cortado, el alambrado está en condiciones, los árboles están en condiciones” (fs.197-198). En la declaración de partes los litigantes fueron contestes en sostener que el alambrado que actualmente existente en el lugar habría sido colocado por la accionante, por iniciativa propia y a su costo (Audiencia 9/11/2023. Pistas 2, 3 y

4). La Sra. Figueredo declaró al respecto: “Esa cerca la hice yo, porque esta gente...iban...y se metían para mi casa... apedreaban los gatos... Yo lo cerqué para que no invadieran mi terreno” (Misma audiencia. Pista 4. Minuto 11-55 12:20). Los dichos de Figueredo no resultan incompatibles con la versión de los testigos en cuanto a que previamente habría existido un alambrado colocado por la familia Techera. Sobre este punto el Testigo Fernández Chávez afirmó que el padrón “siempre estuvo repartido por alambrado” (fs. 137 vto). Incluso, el testigo Eduardo Alfaro dijo haber visto al Sr. Techera arreglando y poniendo los alambrados allí. (Pista 4. Audiencia 28/09/2022. Minuto 05:59-06:03). Esto último fue confirmado por el testigo Benito Méndez, quien afirmó que la casa está cercada y que “Los muchachos” (refiriendo a los hijos de Víctor Techera) hicieron ese cerramiento (Audiencia 28/11/2022. Pista 4. Minuto 02:19-02:28). Baraldo también declaró que el predio está cercado y puntualizó que el cerco lo hizo “Tito...hace muchos años”, (Audiencia 28/11/2022.Pista 5. Minuto 05:17-05:35). Más adelante puntualizó que Tito Techera es el padre de Abel y Pedro Techera (Misma audiencia, igual pista. Minuto 05:40-05:45); IV.5. Mantenimiento y conservación: La totalidad de testigos deponentes fueron contestes en describir a la finca como una casa precaria, modesta, cuyo mantenimiento se ha realizado por la familia Techera en forma exclusiva. Benito Ávila se presentó como vecino del lugar. Dijo que vivía a unos 30 metros de los Sres. Techera. Describió a la vivienda como “una casita precaria” e incluso dio cuenta de haber realizado changas en el lugar (fs. 138 vto). Luego precisó que la casa “está prolija” y dijo que los trabajos los realizó para Carlos Baraldo (“ese señor era un hombre que había construcciones”, fs. 138 vto.). Oscar Pérez Declaró que a su entender la casa está mantenida, es habitable y se puede vivir en ella (Audiencia 28/11/2022. Pista 3. 04:25-04:35). Guillermo Baraldo también afirmó que en la actualidad la casa está habitable (Audiencia 28/11/2022 Pista 5 Minuto 03:23-03:29). Más adelante reiteró que se trata de “una casa modesta, pero habitable” (04:50-05:06) y puntualizó que “está limpia, la están manteniendo, la pintan, le cortan el pasto” (Misma pista y audiencia 06:13-06:24). En el mismo sentido se expidió Washington Fernández Chávez Calabuig. Este testigo describió la vivienda en los siguientes términos: “la casa es humilde pero está bien... después de la reforma se mantiene igual, le cambiaron los techos hace muchos años... Hay mantenimiento, está pintado, le arreglaron una pared...” (fs. 137-137 vto.). Mas adelante detalló: “Es una casa modesta, un ambiente chico, una casita humilde...” (fs. 138). De la valoración conjunta de la prueba surge -entonces- que desde el año 1975 y hasta la actualidad los Sres. Techera (padre e hijos, en forma acumulativa) ha tenido la aprehensión material de la parte del padrón 747 que la Sra. Figueredo pretende reivindicar y han ejecutado múltiples actos de dominio sobre el bien; IV.6. Víctor Alejandro Techera y sus hijos han ejecutado actos posesorios sobre el bien en un plazo que superó ampliamente los 20 años, en forma continua y sin interrupciones. Con respecto al requisito temporal los testigos deponentes fueron contestes en sostener que la familia Techera ha poseído esa parte del padrón de referencia aún desde antes de la celebración de la promesa de compraventa, que -como ya se dijo- se extendió el 23 de enero de 1975 (fs. 37). Esa vinculación de los Sres. Techera con el predio que ahora se pretende reivindicar, se ha extendido hasta la actualidad, sin intermitencias; IV.7. La conducta desplegada por el Sr. Víctor Techera y sus hijos ha sido de carácter público. Los testigos deponentes evidencian en su relato un conocimiento natural de la posesión referida y la inexistencia de clandestinidad. En tal sentido, se tiene especialmente en cuenta que -según afirman

los testigos- han ejecutado reformas y realizado tareas de mantenimiento en forma regular. Todo lo que sería apreciable desde la vía pública y descarta la ausencia de clandestinidad. Las conductas desplegadas por ellos con respecto al bien y frente al colectivo social, acreditan el cumplimiento de este requisito, en tanto se trata de conductas fácilmente apreciables para el público; IV.8. A pesar de la publicidad referida, los actos posesorios fueron desplegados sin interrupciones y en forma pacífica. Ningún tercero entró en posesión de la parte del padrón que ahora se pretende reivindicar ni se produjo ningún hecho jurídico que causara la pérdida de la posesión detentada hasta la actualidad por los Sres. Techera. A criterio del suscrito, surge plenamente probada la publicidad y la ausencia de violencia o clandestinidad en el ejercicio de la posesión; IV.9. los Sres. Techera han ejercido una posesión no equívoca y en concepto de propietario. Como se dijo, lo importante es la realización por ellos y en forma exclusiva de actos materiales de los que sólo corresponden al dueño, tal como lo exige el art. 647 del Código Civil. Los testigos deponentes (que conocen la configuración del bien) dieron cuenta de la actuación de Víctor Techera y sus hijos sobre la parte del inmueble (parte del padrón 747 de la localidad de Aiguá) conforme al comportamiento esperable de un propietario medio. Es por ello que coincidieron -sin vacilaciones- en definir a los accionados como los propietarios del inmueble. Incluso sostienen que Víctor Techera “compró” el inmueble, pagó el precio y se fue a vivir en él junto con su familia (esposa e hijos). Los testigos dan cuenta también que al fallecer el padre, fueron sus hijos Abel y Pedro quienes pasaron a ocupar el inmueble, encargándose de su mantenimiento y realización de refacciones. Las declaraciones recibidas evidencian -entonces- la apariencia de derecho de propiedad. Pero -además- la entidad de los actos positivos desplegados por los Sres. Techera revelan en forma inequívoca y suficiente el ánimo de dueño, es decir, la intención de Víctor Techera (y luego de sus hijos Abel y Pedro) de alegar para sí un derecho real sobre la cosa (Art. 646 del Código Civil); V. En virtud de lo expuesto, corresponde concluir que los demandados cumplieron con la carga de probar que realizaron en forma pacífica, publica, no equívoca, con ánimo de dueño y por un lapso común que superó los 20 años acciones de dueño sobre la parte del inmueble que Figueredo pretende reivindicar. Todo conforme al comportamiento esperable de un propietario medio. En tal sentido, cabe asignar plena fuerza convictiva a los testimonios diligenciados en autos por ser concordantes en los aspectos centrales, coherentes, dando inmejorable razón de sus dichos por conocer el lugar así como a los demandados desde larga data. Además, la versión de cada uno de ellos armoniza con las edades que se atribuyen, con las fechas en que dicen haber conocido a los Sres. Techera y con el lapso exigido por la Ley para usucapir. Resulta de aplicación al caso de la previsión del Art. 1206 Código Civil en cuanto a la acumulación de las posesiones de los hermanos Abel y Pedro Techera y su padre Víctor Techera (actualmente fallecido). Según lo relacionado por los testigos- tras el fallecimiento Víctor Techera fueron precisa y exclusivamente los demandados (Abel y Pedro Techera) quienes continuaron poseyendo el bien y actuando como propietarios del mismo. De manera que acreditados actos posesorios positivos por el lapso requerido legalmente, corresponde amparar la defensa de prescripción adquisitiva oportunamente opuesta y -en consecuencia- desestimar la demanda reivindicatoria incoada; VI. CONSIDERACIONES FINALES: - Se verifican en la especie todos los requisitos de la prescripción adquisitiva: Víctor Techera y sus hijos ejercieron la posesión de parte del padrón 747 de la localidad de Aiguá por sí mismos (corpus), con ánimo de dueño

(animus), en forma continua, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario (arts. 646 y 1196 del citado cuerpo normativo); - Esa posesión superó ampliamente el lapso legal de posesión continua e ininterrumpida que la Ley exige (art. 1211 del C. Civil). - En virtud de lo expuesto y habiéndose reunido en autos prueba suficiente que respalda la defensa, habrá de acogerse la excepción de prescripción opuesta por los demandados; - Tal solución impone la desestimación de la pretensión indemnizatoria articulada por la Sra. Figueredo, en cuanto ella se funda en una ilegítima detentación del bien, que se descarta; - El acogimiento de la excepción de prescripción torna estéril el análisis de los planteos subsidiarios articulados por la parte demandada; VII. COSTAS Y COSTOS: La conducta procesal de las partes, no amerita especial condenación en el grado (Art.688 C.Civil y Art. 261 C.G.P.). VIII. NOTIFICACIÓN: En tanto la presente providencia se dicta en audiencia, se tendrá por notificada a las partes en este acto (Art. 76 inc.2 CGP). Por los fundamentos expuestos, normas citadas y lo dispuesto por los Artículos 666, 1193, 1196 y 1211 del Código Civil y Artículos 139, 140, 197, 198 y 203.2 del CGP,

SE FALLA:

1. ACÓGESE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, DESESTIMÁNDOSE LA DEMANDA EN TODOS SUS TÉRMINOS. 2. SIN ESPECIAL CONDENACIÓN EN EL GRADO; 3. FÍJANSE HONORARIOS FICTOS A LOS EFECTOS TRIBUTARIOS EN 3 BPC; 4. TIÉNESE A LAS PARTES POR NOTIFICADAS EN ESTE ACTO. 5. CONSENTIDA O EJECUTORIADA, DESACORDÓNESE Y DEVUÉLVASE EL IUE 297-122/2015. CLAUSURASE EL PROCESO Y -OPORTUNAMENTE- ARCHÍVESE.

Sent. del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 5° Turno n.º 152/2026, de 22 de abril de 2026 (Dras.: María Cecilia SCHROEDER RIUS -redactora-, Analía GARCIA OBREGON y Gabriela Milka RODRIGUEZ MARICHAL).

VISTOS: Para sentencia definitiva de segunda instancia, estos autos caratulados: “FIGUEREDO MARÍA C/ TECHERA ABEL Y OTRO – ACCIÓN REIVINDICATORIA – DAÑOS Y PERJUICIOS” IUE: 503-47/2019, venidos a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva No. 28/2025 dictada por el Sr. Juez Letrado de Primera Instancia de Maldonado de 5° Turno, Dr. Federico Nicolás Rodríguez Luzardo.

RESULTANDO: I. Por el referido pronunciamiento del 9 de junio de 2025 (fojas 314 - 327), en lo que interesa a la instancia se falló: “1. ACÓGESE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, DESESTIMÁNDOSE LA DEMANDA EN TODOS SUS TÉRMINOS. 2. SIN ESPECIAL CONDENACIÓN EN EL GRADO.” II. Contra dicha decisión se alzó la accionante, interponiendo recurso de apelación en escrito obrante de fojas 328 - 340, agravándose, en lo sustancial por considerar que se incurrió en una errónea valoración de la prueba y en una incorrecta aplicación del derecho sustancial, al acogerse la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por los demandados y rechazar la acción reivindicatoria promovida. La recurrida atribuye efectos constitutivos a una prescripción invocada meramente como defensa, sin la existencia de un proceso

autónomo ni la correspondiente inscripción registral exigida por la Ley N.º 16.871, desplazando indebidamente un título de propiedad perfecto e inscripto. Asimismo, sostiene que la prescripción no puede válidamente oponerse contra un derecho real respaldado por escritura pública debidamente registrada, toda vez que la publicidad registral confiere oponibilidad *erga omnes*. La ocupación de los demandados careció de los elementos exigidos para fundar una posesión *ad usucapionem*, configurándose en todo momento como una mera tolerancia en los términos de los artículos 1196 y 1197 del Código Civil, lo que se ve corroborado por la falta de pago de tributos, la ausencia de regularización edilicia y la generación de gravámenes que debieron ser afrontados por la actora, extremos incompatibles con el ánimo de dueño, el justo título y la buena fe. Tampoco se acreditó una posesión continua y calificada, desde que la prueba diligenciada -incluida la inspección ocular y el expediente acordonado- demuestra el estado precario del inmueble y la inexistencia de mejoras estructurales relevantes, limitándose los demandados a tareas mínimas de mantenimiento realizadas de forma reciente. A ello se suma que uno de los demandados reconoció no residir en el bien, sin que se haya probado transmisión válida de la posesión de sus antecesores, ni por sucesión ni por acto jurídico idóneo, resultando además interrumpido el eventual cómputo del plazo prescriptivo con la promoción del juicio de desalojo en el año 2015, sin que se hubiera consolidado el término legal exigido. La ocupación del inmueble tuvo su origen en una tolerancia expresa de la propietaria original, lo que excluye jurídicamente la posesión apta para prescribir. El mantenimiento del título inscripto y el pago ininterrumpido de los tributos por parte de la actora demuestran la inexistencia de abandono del dominio y el reconocimiento del derecho ajeno por parte de los ocupantes, quienes no pueden invocar buena fe desde que conocían la titularidad dominial y permanecieron en el bien por mera concesión graciosa, incurriendo incluso en mala fe al intentar oponer la prescripción una vez iniciado el conflicto judicial. Entiende, además, que el sentenciante efectuó una valoración arbitraria de la prueba al omitir ponderar elementos decisivos, en particular la prueba documental que acredita la titularidad registral de la actora y el cumplimiento de las cargas fiscales, así como al otorgar valor determinante a testimonios imprecisos que no demuestran actos inequívocos de dominio durante el plazo requerido por la ley. El hecho de que los demandados nunca hayan abonado la contribución inmobiliaria ni intentado regularizar su situación dominial constituye un reconocimiento tácito del dominio ajeno, incompatible con el ánimo de dueño exigido para la usucapión. Por último señala, que el área ocupada no constituye un padrón independiente, sino que integra una unidad mayor cuya titularidad corresponde íntegramente a la actora, careciendo de plano de mensura y fraccionamiento aprobado e inscripto, lo que impide individualizar el objeto presuntamente prescripto y torna jurídicamente inviable la adquisición por prescripción de una porción indeterminada del inmueble, en contravención a la normativa departamental y de orden público. En tales condiciones, al no haberse acreditado los presupuestos legales de la prescripción adquisitiva, esto es, posesión calificada, plazo, justo título y buena fe, sostiene que corresponde revocar la sentencia recurrida y hacer lugar a la acción reivindicatoria, disponiendo la restitución del inmueble y el resarcimiento de los daños reclamados. III. Sustanciada la impugnación deducida, a fojas 343 - 350 comparecen los demandados, evacuando el recurso de apelación en traslado. Abogan por la confirmatoria, manifestando que la sentencia fue debidamente fundada y que la prueba diligenciada fue correctamente valorada. Como primer punto expresan que los

agravios articulados por la apelante se limitan a expresar una mera discrepancia con lo resuelto, sin que configuren verdaderos agravios. Sostienen que el decisor de primer grado actuó correctamente al admitir la prescripción adquisitiva opuesta como excepción, por cuanto, una vez cumplido el plazo de posesión, el derecho del titular registral se extingue de pleno derecho, siendo innecesaria una inscripción previa para su oponibilidad en juicio, dado el carácter declarativo de la sentencia que reconoce la prescripción. Señalan que se acreditó una posesión superior a treinta años, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueños por los demandados así como por sus antecesores. En cuanto a la valoración de la prueba, afirman que la prueba testimonial fue coherente y concordante, confirmando una ocupación prolongada y actos inequívocos de dueño, tales como el cercamiento del predio, la realización de mejoras sustanciales, el mantenimiento permanente del inmueble y la contratación y pago de servicios, extremos que descartan el carácter precario de la posesión. Esgrimen que la alegación de tolerancia invocada por la actora, no fue acreditada ni expresa ni implícitamente, y que la prolongada inacción de la titular registral revela un desinterés incompatible con una ocupación permitida o precaria. Añaden que los actos posesorios realizados son objetivamente incompatibles con una mera tolerancia y que no existió vínculo personal alguno que la justificara. Respecto a la falta de mensura o fraccionamiento expresan que no constituye un obstáculo para la prescripción, en tanto el bien se encuentra claramente individualizado en los hechos y la usucapión opera por la posesión material y el transcurso del tiempo, sin quedar supeditada a exigencias administrativas. Concluyen que el sentenciante realizó un análisis integral del material probatorio, sin omisiones ni errores de derecho, y que la actora no acreditó hechos interruptivos eficaces del plazo prescriptivo, por lo que solicitan la confirmación de la sentencia recurrida en todos sus términos. IV. Franqueada la alzada (fojas 352), el expediente fue recibido en esta Sala (fojas 358vuelto), requiriéndose a las partes por decreto N.º 664/2025 la reposición de tributos omitidos (fojas 359), lo que fue cumplido (fojas 361 y 362). Pasaron los autos a estudio de las Sras. Ministras el 17/11/2025, culminado el cual, en sesión del 6 de abril de 2026, se acordó sentencia, designándose redactora.

CONSIDERANDO: I. El Tribunal, por decisión anticipada adoptada al amparo de lo establecido por el artículo 200.1 del Código General del Proceso, confirmará la recurrida, por los fundamentos que se exponen a continuación. II. En el subexámene, la actora, Sra. María Alicia Figueredo, promovió acción reivindicatoria contra los Sres. Abel y Pedro Techera Gómez respecto de fracción del inmueble padrón N.º 747, de la Localidad Catastral de Aiguá, Departamento de Maldonado. Fundó su legitimación en su calidad de propietaria del bien, adquirido mediante compraventa de fecha 30 de julio de 2013. Expresó que los demandados ocupan una porción aproximada de 70 m² del inmueble, sin título que ampare dicha ocupación, pese a haberseles ofrecido la posibilidad de adquirirlo. Alegó que la construcción existente se encuentra en estado de deterioro y que los consumos mínimos de energía eléctrica evidenciarían la falta de ocupación habitual. Refirió a un juicio previo de desalojo, desestimado en ambas instancias, cuyo resultado considera erróneo, afirmando que la posesión se interrumpió con la transferencia dominial operada en 2013 a su favor. Señala que existe mala fe por parte de los demandados por reclamar una suma elevada en concepto de supuestas mejoras. En definitiva solicitó, además de la restitución del inmueble, la condena al pago de daños y perjuicios estimados en U\$S 53.000, por lucro cesante, daño emergente, daño moral,

costas y costos. Los demandados, Sres. Abel y Pedro Techera Gómez, comparecieron contestando la demanda y oponiendo excepción de prescripción adquisitiva, solicitando el rechazo total de la acción reivindicatoria y de la pretensión indemnizatoria. Expresaron que la posesión del inmueble, esto es, una fracción del padrón objeto de este procedimiento, se remonta al año 1975, cuando su padre, Víctor Alejandro Techera, lo habría adquirido mediante documento privado de compraventa, ejerciendo desde entonces una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, la cual continuaron los comparecientes, sumando más de cuarenta años de ocupación efectiva. Sostuvieron haber realizado actos materiales con ánimo de dueño, tales como cercamiento, mantenimiento de la vivienda, plantaciones y pago de servicios, sin oposición alguna de la actora ni de sus antecesores durante décadas. En tal sentido, opusieron la excepción de prescripción adquisitiva, afirmando que el derecho de propiedad invocado por la actora se habría extinguido por el transcurso del tiempo, siendo inoponible el título inscripto en 2013 frente a una posesión ya consolidada. En subsidio, para el caso de no acogerse la prescripción, contestaron la demanda oponiéndose a los rubros indemnizatorios reclamados e invocaron derecho de retención en su calidad de poseedores de buena fe, reclamando el reintegro del precio abonado en 1975, actualizado, así como el valor de las mejoras realizadas. La parte actora evacuó el traslado de la excepción opuesta, solicitando su desestimación. Señaló que ostenta la titularidad registral del inmueble, lo que acreditó mediante escritura pública debidamente inscripta. Respecto de la excepción de falta de legitimación activa, expresó que la certificación notarial agregada constituye documento público suficiente, agregando asimismo los títulos originales y antecedentes dominiales. En relación con la excepción de prescripción adquisitiva, afirmó que no se verifican los requisitos para su procedencia, en tanto no existe posesión con ánimo de dueño, el carácter tolerado de la ocupación invocada y la interrupción del plazo por la traslación de dominio y por el proceso de desalojo promovido con anterioridad. La sentencia de primera instancia acoge la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por los demandados y, en consecuencia, desestima la acción reivindicatoria. III. La apelante considera un error admitir la prescripción adquisitiva de la parte demandada sin que hubiera existido juicio autónomo ni inscripción registral. Considera que se vulneró lo dispuesto por el art. 117 numeral 1 de la ley N° 16.871, así como el principio de publicidad registral y régimen de adquisición de derechos reales sobre inmuebles. El agravio no es de recibo, por cuanto la usucapión puede oponerse -y por tanto declararse- sin haber instaurado una acción tendiente a tal fin, haciendo valer tal derecho por vía de excepción frente a una demanda reivindicatoria, como ocurrió en el caso. Como expresa HOWARD, “La usucapión engendra la adquisición del derecho en cuya virtud se poseyó, lo cual provoca como corolario que el adquirente va a disfrutar de acción y excepción contra quien por cualquier vía pretende desconocer lo adquirido. (...) El derecho se usucape cuando se ha poseído por el tiempo y con las condiciones normadas legalmente, sin que la normativa exija, para la adquisición producida, que exista una sentencia judicial que la declare. Aun sin dicha sentencia, la usucapión puede hacerse valer bajo forma de acción (v.gr. si el usucapiente incoa una acción reivindicatoria a través de la prueba efectuada en el propio juicio de que es el dominus de la cosa, por haberla usucapido) y de excepción, cuando su adquisición es desconocida por el antiguo propietario o por terceros.” (Howard, Walter “Modos de Adquirir” Universidad de Montevideo, 4ª. Edición, 2022, página 632). Es verdad, no

obstante, lo consignado por el a quo, que, en el caso de oponerse como excepción, no será oponible erga omnes, como lo señala también el autor citado, cuando expone: “Como corolario, entonces, el efecto primordial que deriva de la usucapión consiste en producir la adquisición por el usucapiente del derecho que se poseyó, lo cual se traduce en que, como titular de ese derecho, va a ostentar acción y excepción contra quien por cualquier vía aspire a ignorarlo. Pero esas posibilidades de actuar en vía de acción o excepción pueden no conferirle todas las seguridades, en tanto será menester que justifique la usucapión obtenida en todos aquellos casos en que sea llamado a un litigio referido a ese bien. A la vez, carecerá de título que instrumentalmente pruebe la titularidad lograda. Es por esa causa que desde fines del siglo XIX en el Uruguay, a través de una posición iniciada por DE MARÍA y que luego fue recogida por el C.G.P., es posible que el usucapiente inicie un juicio declarativo de usucapión y logre un fallo judicial por el cual se le reconocerá con eficacia absoluta, erga omnes, el derecho adquirido.” (ob. cit., pág. 633).

IV. Se agravia también la accionante por considerar improcedente oponer la prescripción adquisitiva frente a un título inscripto. La inscripción -señala- le otorga el efecto de hacer su derecho oponible frente a terceros. La sola posesión, aunque prolongada, no puede prevalecer sobre un derecho registrado. El mejor derecho de la actora frente a terceros (cuya inscripción le otorga publicidad) nace del título y de la tradición, pero no frente al derecho del propietario, aunque tal derecho hubiere sido adquirido mediante usucapión. No cabe duda de que el derecho de la actora proviene de justo título y que, además se produjo la tradición. Este modo de adquirir, tiene la eficacia prevista en el artículo 758 del Código Civil y opera mediante ella la adquisición del dominio si se dan las condiciones previstas por el artículo 769 del mismo cuerpo legal. Puede suceder, -como en el caso, respecto a una parte del inmueble vendido- que quien efectuó la tradición no esté en posesión de la cosa (la parte del padrón respecto a la cual un tercero se encontraba en posesión). Señala HOWARD que “La doctrina uruguaya, de manera ampliamente mayoritaria, ha sostenido la validez de la enajenación del derecho de propiedad cuando se halla escindido de la posesión sobre la cosa. (...) Por consiguiente, estimo que nada impide que se transmita el dominio mediante título y tradición cuando el enajenante carece de la posesión de la cosa transmitida. La transmisión realizada tiene como consecuencia que el adquirente se encuentra provisto de las mismas acciones que tenía el enajenante para recuperar la posesión de la cosa, es decir, primordialmente, la reivindicatoria, aun cuando pueden no serle ajenas las acciones posesorias o la publiciana. En virtud de la sucesión jurídica operada, el adquirente queda en la misma situación jurídica en que se hallaba el enajenante. Vale decir, entonces -como afirma PUIG BRUTAU-, que la posibilidad de que el derecho del adquirente prevalezca sobre el del tercero que posee la cosa, dependerá, en definitiva, de la eficacia de la acción reivindicatoria (o posesoria o publiciana) cuyas probabilidades de triunfo no se habrán incrementado por el hecho de la cesión. Por lo expuesto, cuando quien efectúa la tradición es dueño, pero carece de la posesión, la figura en análisis no funciona como medio de trasiego posesorio, sino que únicamente lo hace en su calidad de negocio dispositivo, colocando al accipiens en idéntica posición jurídica a la que se hallaba el tradens y en consecuencia, dotándolo de las mismas acciones de que este disfrutaba para la obtención de la posesión de la que está privado.” (ob. cit., página 420/422). De acuerdo a lo anterior, no es procedente la afirmación de la actora en su demanda de que los demandados “tuvieron la calidad de poseedores pero que la misma terminó el día que el bien objeto

de autos cambió de propietario, o sea, pasó a ser la titular, la actora de autos, lo que en el ámbito jurídico significa que se les interrumpió la posesión que no se presentaron a reclamar, por lo que cambiaron su calidad de ocupantes que era la de poseedores a ser meros tenedores u ocupantes precarios, por la tolerancia de la nueva dueña (la actora).” (fs. 18 vto.). La calidad de poseedor no se “intervierte” por la de mero tenedor u ocupante precario por el hecho de que el bien objeto de reivindicación se enajene y se transfiera a la nueva adquirente. Esta recibe el bien en las mismas condiciones y con los mismos derechos (o su extinción si ya se hubiera consumado) que tenía la enajenante. Como corolario de lo expuesto, ha de establecerse si, al tiempo de adquirir la actora por título compraventa en el año 2013, la parte vendedora tenía la propiedad (y derecho de poseer inherente a la misma) de la totalidad del inmueble vendido. Si así fuera, la actora tendría el derecho (trasmitido por la vendedora) de reivindicar el bien frente al poseedor, con fundamento en el título y la transmisión de la propiedad operada con la tradición. Si a ese tiempo el poseedor hubiese ya adquirido el dominio mediante usucapión, la reivindicación no podría prosperar. Esto último fue lo que ocurrió en el caso, coincidiendo la Sala con la valoración probatoria efectuada por el a quo. V. Se agravia la accionante por considerar que la falta de declaratoria de herederos es un impedimento para invocar derechos del causante resultando en carencia de legitimación. Los demandados carecen de justo título y buena fe, pues para hacer “válido legal para los demandados” el instrumento celebrado por Víctor Techera y Antonia Ros, debieron presentarlo abriendo la sucesión de sus padres y no lo hicieron. Afirma que “No bastan las declaraciones de testigos. Debió aportarse un Certificado de Resultancias de autos del que surja la declaración de que los demandados son los herederos de los causantes. Tampoco hicieron ningún acto cuando se les ofreció que solo pagaran la mensura del terreno y su escrituración en su favor sin tener que pagar el precio del terreno, lo que no fue valorado por la recurrida como omisión de realizar actos de dueño que demostrara el interés de ser propietarios. Las supuestas mejoras realizadas por los demandados fue pintar la casa, ponerle piso y mejorar la instalación de la luz, luego de la presente demanda. Tampoco se hicieron cargo de colocar un tejido o alambrado divisorio dentro del predio para separarlo del mismo padrón porque fue realizado por la actora. No se valoró por la recurrida los documentos habidos en la caja fuerte de la sede que establecen la legitimación de la actora ni la existencia del expediente acordonado 296-122/2015 ni los elementos probatorios existentes en el mismo, como la inspección judicial realizada en esos autos, las fotografías que muestran el lugar y la vivienda precaria con importantes carencias y rajaduras en las paredes, que se llueve, como indicio de no ser habitualmente habitada, lo que surgió de las declaraciones de los testigos en dichos obrados, quienes en general reconocieron que el único habitante es Pedro y que el mismo viene y va, es decir, no vive en forma continua en el lugar. No hay actos de los demandados en calidad de dueños, sino un mantenimiento mínimo del cual uno solo de los demandados concurría de vez en cuando. No aportaron documentación que date de varios años atrás sino más bien recientes lo cual no suma al tiempo que se requiere para su pretensión que no fue cumplido. No hubo traslación de dominio y de derechos como para oponer la excepción de prescripción. Todos los argumentos anteriores no rebaten eficazmente los elementos probatorios señalados por el a quo en la recurrida, respecto a la realización de actos posesorios (actos materiales, según el art. 666 del Código Civil). De manera que, estando estos presentes, aun en ausencia de declaratorias de herederos, falta de acción

declaratoria de posesión, falta de pago de contribución inmobiliaria o tributos que afecten el bien, falta de ocupación continuada de la propiedad, la posesión es útil para adquirir por prescripción. Los actos posesorios exteriores, materiales, permiten atribuir a los mismos la publicidad necesaria, esencialmente, frente a quienes se encuentran en el entorno próximo al bien. También habilitan a que se concluya que la posesión ha sido pacífica e ininterrumpida, ya que de otro modo, advertido por el verdadero propietario o por quien se considere con mejor derecho sobre la cosa, realizaría las acciones tendientes a interrumpir la posesión y por ende evitar la prescripción. Por otra parte, la realización de la mensura que habilitara la escrituración del bien surge acordada en el documento de 1975, por contrato, a cargo de la parte promitente vendedora, debiendo tenerse presente lo dispuesto por el art. 1292 del Código Civil. Por otra parte, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1037 del C.C., opera en favor de los herederos de pleno derecho, la transmisión, por la sola muerte del causante, de todos sus derechos y obligaciones. (arts. 1037 y 1039 del C.C. y HOWARD, ob. cit., págs. 574 a 576). En régimen de indivisión hereditaria, procede igualmente la defensa de los derechos adquiridos siquiera por uno solo de los herederos, la que beneficia a los demás, si los hubiere (cfr. Vaz Ferreira, “Tratado de las Sucesiones” T. VI vol. 1 FCU 1991, página 84). En suma, se encuentra debidamente acreditado que los demandados y su causante han ejercido sobre la fracción del padrón objeto de estos autos una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, con actos materiales inequívocos con ánimo de dueño, por un lapso que excede largamente el plazo legal exigido para la prescripción adquisitiva prevista en el Código Civil. La prueba diligenciada permite acreditar que la ocupación del inmueble se remonta con anterioridad al año 1975, cuando el causante de los demandados ingresó al bien en virtud de un negocio jurídico de promesa de compraventa instrumentado en documento privado, estando integrada la parte promitente vendedora por los cónyuges en únicas nupcias Antonio Miguel Acuña y Antonia Ros de Acuña y la parte compradora Víctor Alejandro Techera Escobar, casado en únicas nupcias con Marcelina Gómez, documento de fojas 37 y vuelto, el que no fue desconocido. Surge del mismo la declaración de los futuros vendedores que el precio convenido había sido abonado con anterioridad al acto otorgándose carta de pago y que “El comprador ya está en posesión del bien referido y es confirmado en la misma por la parte vendedora.” En la cláusula tercera se estipuló que “La escritura de venta se otorgará una vez que esté mensurada la fracción que se promete en venta e inscripto el correspondiente plano. Los gastos y honorarios de la mensura serán de la parte vendedora.” Las partidas agregadas a fs. 33 y 34 dan cuenta que Pedro Ramón y Abel Antonio son hijos de Víctor Alejandro Techera y de Marcelina Antonia Gómez. Según partida de fs. 36, con fecha 25 de agosto de 1998 falleció Marcelina Antonia Gómez “Escobal” y del documento de fs. 35, con fecha 1 de enero de 2000 falleció Víctor Techera “Escobal”. Se efectuaron construcciones, mantenimiento de la vivienda, cercamiento del predio, plantaciones y utilización exclusiva del inmueble como vivienda familiar, sin reconocimiento de dominio ajeno. Si bien el instrumento invocado por los demandados carece de eficacia traslativa del dominio y no constituye “justo título” en los términos de los artículos 1204 y concordantes del Código Civil, tal circunstancia no obsta a la prescripción, que no exige título ni buena fe, sino únicamente la posesión calificada por el tiempo legal. En tal sentido, el documento privado resulta relevante no como título hábil, sino como elemento que acredita el origen no violento de la posesión y de la convicción de los ocupantes de comportarse como propietarios. Asimismo, no

se acreditó en autos la existencia de actos interruptivos idóneos para detener el curso del plazo prescriptivo antes de su consumación. En particular, la adquisición del dominio por parte de la actora en el año 2013 y el posterior juicio de desalojo iniciado en 2015 resultan manifiestamente posteriores a la consolidación del plazo prescriptivo, por lo que no pueden afectar un derecho real ya adquirido. Una vez consumado el tiempo requerido para la adquisición del bien objeto de autos por el modo prescripción, son irrelevantes los hechos posteriores a dicha consumación, a menos que fueran claramente incompatibles con la posesión ejercida, como el abandono voluntario y formal de la posesión, lo que no ocurrió. El usucapiante que ha cumplido con los requisitos requeridos legalmente es tan propietario como quien lo es por adquisición derivada, mediante título y modo. Si éste no ejercita las acciones atinentes a la interrupción de la prescripción, su derecho de propiedad se extingue, pasando al que ha adquirido el bien de modo originario, poseyéndolo por el tiempo requerido por la ley. VI. No resulta atendible la tesis de la ocupación por mera tolerancia, según ya se explicitara; no se produjo prueba concluyente de actos de control o señorío incompatibles con la posesión exclusiva ejercida por los demandados durante décadas. La actora, incluso, afirmó haber puesto un alambrado como forma de separar su propiedad exclusiva de la de los demandados; acto que, unido a las restantes fuentes probatorias prolijamente desarrollados por el a quo, es un hecho tendiente a un reconocimiento extrajudicial de la reivindicante respecto al límite al que llegaba su propiedad. A ello se añade, además, la prolongada inacción de los titulares registrales y la ausencia de reclamos efectivos durante un extenso lapso, que refuerzan la configuración de una posesión con aptitud para prescribir. En consecuencia, acreditados los extremos exigidos por la normativa aplicable para la prescripción adquisitiva, corresponde concluir que el derecho de propiedad invocado por la actora se extinguió por el transcurso del tiempo, consolidándose el dominio por parte de los demandados, con anterioridad incluso a la fecha en que la actora adquirió el padrón (año 2013) lo que torna improcedente la acción reivindicatoria deducida. VII. La conducta procesal de los litigantes ha sido correcta, por lo cual no se impondrán sanciones procesales (artículo 56 del Código General del Proceso y artículo 688 inciso 2º del Código Civil). Por todo lo expuesto y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 197, 198, 200, 256 y 257 del Código General del Proceso y demás normas concordantes y complementarias, el Tribunal,

FALLA: I) Confírmase la sentencia impugnada, sin especial condenación procesal. II) Establécese en la suma de \$ 30.000 los honorarios por el patrocinio letrado de cada parte gravada en la segunda instancia, a los solos efectos fiscales. III) Notifíquese personalmente las partes y devuélvase a la Sede de origen.

COMENTARIO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN): ASPECTOS PRÁCTICOS

Las sentencias transcritas resuelven interesantes cuestiones vinculadas a la adquisición de la propiedad mediante la usucapión y dan mérito a este más que breve comentario, el que solo tiene por finalidad remarcar las correctas soluciones adoptadas en los fallos y que son de indudable interés práctico.

El caso litigado es de frecuente reiteración en la casuística forense patria: una persona, en virtud de ser titular documental y registral de un inmueble, inicia un proceso reivindicatorio contra quien lo posee, afirmando este último sujeto haberlo adquirido por usucapión a fin de que se desestime la pretensión restitutoria. Como resulta de las sentencias comentadas, frente a la acción reivindicatoria incoada en el caso, los demandados se excepcionaron alegando que su padre se había hecho de la posesión de la porción del inmueble que poseían (en el año 1975), la cual recibieron por modo sucesión y que se había producido la adquisición dominial por usucapión.

Es claro que la prescripción adquisitiva, también llamada desde sus orígenes usucapión (de *usucapio*, adquirir por el uso), es un modo de adquisición del dominio o ciertos derechos reales ajenos a través de la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley. Cuando se analiza este modo de adquirir carece de toda trascendencia que quien posee lo haga de manera ilegítima y sin tener la propiedad de la cosa que es objeto de referencia de la posesión; precisamente, la falta de dominio es lo que conduce a que la usucapión desarrolle su función como modo de adquirir. Por esa razón, puede usucapir no solo el poseedor de buena fe (por ej., quien cree ser dueño de la cosa que posee, aun cuando en realidad no lo es), sino también el de mala fe (como es el caso del usurpador), quien conoce que le falta la calidad de titular.

La usucapión, incluso, es operativa frente a derechos regularmente constituidos, aun cuando sean oponibles *erga omnes* por haberse inscrito la transmisión del dominio en los Registros Públicos. Por lo que, ninguna repercusión tiene la afirmación que pudo haber realizado la parte actora en su demanda de que la prescripción no puede válidamente oponerse contra un derecho real respaldado por escritura pública debidamente registrada, toda vez que la publicidad registral confiere oponibilidad *erga omnes*. En efecto, la usucapión tiene su ámbito de actuación respecto a derechos ajenos. Y desde ya conviene señalar que la enajenación del derecho de propiedad que pueden haber hecho quienes eran titulares del bien a quien incoa la acción reivindicatoria del bien poseído por los demandados, para nada altera el derecho de estos cuando ya se verificó la usucapión.

En el caso litigado en las resoluciones que se comentan, es patente que ni la adquisición por parte de la actora del inmueble en que se encuentra la fracción objeto del juicio (más aún cuando la usucapión ya se había consumado), ni la iniciación de un proceso de desalojo en el cual resultó vencida, constituyen vías aptas para interrumpir la prescripción. En su caso, la interrupción solo podría haberse verificado de haberse acogido la demanda reivindicatoria desde que ella se notificó (art 1235 del C.C.).

Además, como se sostiene en el fallo de segunda instancia, «la calidad de poseedor no se “intervierte” por la de mero tenedor u ocupante precario por el hecho de que el bien objeto de reivindicación se enajene y se transfiera a la nueva adquirente. Esta recibe el bien en las mismas condiciones y con los mismos derechos (o su extinción si ya se hubiera consumado) que tenía la enajenante».

Nada impide -como ocurre en el caso fallado- que se prescriba únicamente una fracción de un bien inmueble, dado que en la materia es de aplicación el brocardo *quantum possessum, tantum praescriptum*. La determinación de lo que se usucape es diferente en cada especie de usucapión, en cuanto en la usucapión abreviada, existe un justo título, que si está instrumentado, como ocurre siempre en materia inmobiliaria, va a determinar

lo poseído; en tanto, en la prescripción prolongada -como es la que impera en el caso resuelto-, se adquiere tanto como se poseyó, rige por ende el principio *quantum possessum, tantum praescriptum*: la posesión, elemento estructural de toda usucapión, es la medida que permite determinar lo adquirido.

En la sent. de primera instancia el magistrado escribe: “El suscrito adhiere a la posición jurisprudencial que entiende procedente que el demandado en la acción reivindicatoria pueda defenderse eficazmente, oponiendo a la pretensión reivindicatoria la adquisición del dominio por modo prescripción, aunque no hubiese obtenido previamente la declaratoria judicial respectiva y con alcance restringido”.

Y efectivamente es así, en función de que la usucapión engendra la adquisición del derecho en cuya virtud se poseyó, lo cual apareja que el adquirente va a disfrutar de acción y excepción para hacerla valer contra quien por cualquier vía pretenda desconocer lo adquirido.

El precitado efecto se origina automáticamente: el derecho se usucape cuando se ha poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas legalmente, sin que se requiera, para la adquisición producida, que exista una sentencia judicial que la declare. Aun sin dicha sentencia, la usucapión puede hacerse valer bajo forma de acción (*v. gr.*, si el usucapiente incoa una acción reivindicatoria a través de la prueba efectuada en el propio juicio de que es el *dominus* de la cosa, por haberla usucapido) y de excepción, cuando su adquisición es desconocida por el antiguo propietario o por terceros.

Los tribunales son acordes en que, en tales casos, verificada la adquisición usucapional, debe desestimarse la demanda restitutoria, aunque -como no puede ser de otra manera- el alcance de la adquisición solo tiene efectos para el juicio reivindicatorio, pero carece de efectos *erga omnes*; se trata, pues, de un reconocimiento judicial de la propiedad adquirida pero solo *incidenter tantum*, a los efectos de resistir la pretensión reivindicatoria incoada.

En este derrotero, los órganos judiciales uruguayos son unánimes en la consideración de que ‘la excepción de prescripción adquisitiva treintenal (al día de hoy veintenial)... en un juicio de reivindicación es admisible pero solamente *incidenter tantum*, pues paraliza la acción, pero no tiene efectos *erga omnes*, por lo cual en la hipótesis de ser amparada debe iniciarse el trámite común de prescripción adquisitiva de inmueble. ... El fallo no convierte al poseedor en propietario con efecto *erga omnes* tal como lo es por el trámite de la usucapión común, sino únicamente entre las partes de este proceso y para detener la acción reivindicatoria’ (*vid.* por todas: sent. del T.A.C. de 2º Turno n.º 124/2009, de 17 de junio de 2009). En otro fallo se estimó que ‘los efectos de la excepción de prescripción se limitan a paralizar la acción reivindicatoria “incidenter tantum”, lo que no implica el reconocimiento de la calidad del propietario de la demandada con carácter general, validez y eficacia entre las partes y frente a terceros (efectos “erga omnes” al cual solo se puede acceder mediante la tramitación de la acción específica, cumpliendo todos sus requisitos). ... Se ha expresado que la acción reivindicatoria no se pierde sino a consecuencia de haber adquirido otra persona la propiedad de la cosa, de manera que el propietario conserva siempre su acción reivindicatoria con tal que el poseedor no haya adquirido el dominio’ (sent. n.º 813/2011, de 14 de diciembre de 2011, del T.A.C. de 1er. Turno).

En función de lo anterior, debe descartarse que la adquisición de la propiedad se produzca únicamente cuando se ha tramitado un proceso de usucapión. Antes bien, el fenómeno adquisitivo se verifica instantáneamente cuando se ha poseído por el tiempo con los requisitos impuestos por la ley y desde ahí puede hacerse valer cuando el dominio adquirido sea discutido o vulnerado. Y así fue considerado en el fallo del tribunal *ad quem* en la sentencia que se transcribió.

Según resulta de las resoluciones comentadas, el padre de los demandados prometió comprar hace varias décadas (en 1975) la porción del inmueble que es objeto del proceso, habiéndosele en esa oportunidad atribuido la posesión correspondiente. Así las cosas, cuando el promitente comprador-poseedor falleció, se transmitió hereditariamente la posesión a sus hijos -demandados en el proceso-.

Los hijos demandados -a la sazón cesionarios de la posesión obtenida por su padre mediante la promesa otorgada- adquirieron por sucesión hereditaria no solo la posesión de la cosa, sino también los derechos de que disponía el cedente, como acaece con el tiempo de posesión que había detentado en la cosa. Ello porque la cesión de derechos posesorios habilita a sumar a la posesión del cesionario la de los anteriores poseedores, siempre que entre las diversas posesiones exista un vínculo jurídico (título más modo tradición o sucesión) que las una y todos hayan poseído la cosa cumpliendo con los requisitos del art. 1196.

Incluso, en el caso litigado, dado que el padre de los demandados adquirió la posesión (no el dominio) en el año 1975, esto es, cuando se celebró la promesa de compraventa en la que intervino como promitente comprador, al fallecer, ya había logrado la titularidad dominial mediante la usucapión de la fracción del predio objeto del juicio (al haber poseído más de treinta años, que era el período de posesión exigido en la época para usucapir). Por consiguiente, más que la posesión, ya transfirió el dominio.

La adquisición por usucapión cuando es derivación de una o más cesiones de derechos posesorios provoca el fenómeno de la convergencia o entronque de los modos originarios y derivados, en razón de que, si bien la posesión se hubo por uno de estos últimos, como la tradición o la sucesión hereditaria, la propiedad se obtiene por intermedio de un modo originario, como lo es la usucapión.

Cabe agregar al respecto que el art. 1206 del C.C.U., en la redacción dada por el art. 463 de la Ley de Urgente Consideración n.º 19.889, de 9 de julio de 2020, se refiere a la accesión, adjunción, suma o yuxtaposición de posesiones a efectos de adquirir a través del modo usucapión.

De conformidad con la disposición citada, “El poseedor actual puede completar el término necesario para la prescripción, añadiendo a su posesión la de aquél de quien hubo la cosa, bien sea por título universal o particular, oneroso o lucrativo, con tal que uno y otro hayan principiado a poseer de buena fe.

Cuando por falta de buena fe o justo título en el autor, no pueda el sucesor aprovecharse de la posesión de aquel, podrá, sin embargo, prescribir, siempre que posea por sí, durante todo el tiempo señalado por la ley.

Este artículo no es aplicable a los supuestos de los artículos 1211 y 1214 de este Código. En los casos de estos artículos, el poseedor actual puede completar el tiempo necesario

para la prescripción añadiendo la de aquel o aquellos que le precedieron en la posesión, si la obtuviera de ellos por título universal o particular, oneroso o lucrativo”.

El inc. 1º del art. 1206 -que para nada se vincula con las sentencias comentadas- es aplicable a la usucapión abreviada, esto es, aquella en que se requiere, junto a la posesión, la presencia de buena fe y justo título: para que puedan añadirse posesiones a efectos de esta especie de usucapión, es menester que los diversos poseedores hayan principiado a poseer de buena fe. Ello significa que si el poseedor actual quiere usucapir en forma abreviada agregando a su tiempo de posesión el de quienes anteriormente poseyeron la cosa, puede hacerlo, siempre que todos los poseedores cuya posesión se pretende sumar hayan principiado a hacerlo de buena fe. Se requiere, pues, como en el art. 1207, la existencia de buena fe inicial.

Por el contrario, la redacción actual del inc. 3º del art. 1206 dispone expresamente que la exigencia de buena fe inicial para sumar posesiones no se aplica a las usucapiones prolongadas, que regulan los arts. 1211 y 1214 del C.C.U. y que es la especie adquisitiva a tomar en consideración en el proceso que motivó las resoluciones comentadas.

Según el precepto: “el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción añadiendo la de aquel o aquellos que le precedieron en la posesión, si la obtuviera de ellos por título universal o particular, oneroso o lucrativo”. Por ende, para sumar posesiones no es necesaria la buena fe ni del poseedor originario, ni la de quien sucede en la posesión de la cosa. Y ello es coherente con el sistema, en tanto para la usucapión larga o prolongada en ningún caso es necesaria la buena fe. Sin embargo, sí es indispensable la presencia de un título que enlace o engarce las sucesivas posesiones o como ocurrió en el caso de las sentencias que se consideran, que haya existido una transmisión hereditaria de la posesión.

Inclusive, a fin de evitar equívocos, como se señala en el fallo de segunda instancia, cabe referir que el no haber realizado por parte de los demandados el trámite judicial de las sucesiones de sus padres o la ausencia de la declaratoria de herederos para nada incide en la resolución de la cuestión, ni en las posibilidades de defensa a través de la usucapión verificada.

En efecto, la transmisión hereditaria se verifica en el mismo momento de la apertura legal de la sucesión, sin que sea necesario que el heredero tenga conocimiento de ello, acepte la herencia o realice un trámite judicial que declare quién tiene esa calidad. Desde ese instante, el heredero puede disponer y defender el patrimonio que hubo por herencia, sin perjuicio de que, en virtud de las disposiciones registrales, para la enajenación o gravamen de ciertos bienes será menester obtener la declaratoria de herederos y proceder a su inscripción.

La apertura de la sucesión es una consecuencia instantánea y automática del evento muerte y este hecho es el que fija el momento exacto en que se verifica la transferencia hereditaria, teniendo los documentos administrativos únicamente una función de prueba de la ocurrencia del suceso. En todo caso, la automaticidad no excluye que para ejercer ciertos derechos sea necesario proporcionar la prueba de la muerte de la persona a través de los documentos correspondientes.

Los tribunales son contestes en que «la calidad de heredero se adquiere por el solo hecho de la muerte del causante con prescindencia de la declaratoria judicial» (sent. del T.A.C. de 4° Turno n.º 13, de 24 de marzo de 1999, pub. en *A.D.C.U.*, T. XXX, sec. Jurisprudencia sistematizada, f. 1101, pp. 425-426). Y en otro fallo se expone que «no es necesario la obtención de la declaratoria de herederos (o testimonio del proceso sucesorio) para acreditar la legitimación causal (en el caso la activa) porque el heredero puede demandar invocando meramente su calidad de tal (puesto que en la especie no está controvertido) para justificar su “vocación hereditaria”. No se requiere probar la apertura judicial de la sucesión ni obtener declaratoria de herederos para comparecer en calidad de titular de obligaciones y derechos del causante desde que la condición de sucesor deriva de pleno derecho de la muerte (art. 1039 C.C.)» (sent. del T.A.C. de 6° Turno n. 141, de 23 de junio de 1999, pub. en *A.D.C.U.*, T. XXX, sec. Jurisprudencia sistematizada, f. 1102, p. 426).

Asimismo, se ha fallado que «en virtud de lo que dispone el art. 1039 del C.C., por el solo hecho de abrirse la sucesión la propiedad y la posesión de la herencia pasa de pleno derecho a los herederos del difunto, de modo tal que la adquisición del derecho de propiedad no depende de la tramitación e inscripción de la sucesión. Por lo tanto, la falta de dichas gestiones no afecta la transmisión del derecho de propiedad, ni impide, en consecuencia, la promoción de una pretensión reivindicatoria o acción de dominio, para la cual solo tiene legitimación quien invoca la calidad de propietario (art. 676 C.C.)» (sent. del T.A.C. de 6° Turno n.º 134, de 31 de julio de 2013, pub. en *A.D.C.U.*, T. XLIV, sec. Jurisprudencia sistematizada, f. 628, p. 680).

Para que sea procedente la usucapión es indispensable que el poseedor posea “en concepto de propietario”, junto con otros requisitos que exige el art. 1196 y que son analizados en la sentencia de primera instancia que se comenta. Ello significa que quien pretende valerse de la usucapión debe poseer la cosa tal como lo hace un propietario medio, lo cual conduce en modo ineluctable a determinar el bien que se prescribe, pues es ostensible que los actos posesorios no son los mismos cuando se posee un bien mueble o un inmueble y dentro de estos últimos no lo mismo que se trate de un solar baldío, un predio con construcciones en régimen común o un apartamento que forma parte de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal. Pero los comportamientos que deben desarrollar los usucapiantes también dependen de infinidad de aspectos que no pueden ser delimitados sin atender al caso concreto; es así como, la posesión no cuenta con las mismas características si quien posee reside habitualmente en el lugar que si no lo hace. Es ostensible, asimismo, que la condición económica del poseedor influye en los actos materiales que pueda ejecutar en el bien poseído.

En materia de usucapión rige estrictamente el principio venido del Derecho procesal según el cual “quien alega un hecho debe probarlo”; en este plano es requerido al que afirma que usucapió que demuestre que su posesión persistió durante la extensión cronológica exigida y que cumplió con las condiciones que demanda el art. 1196.

Es palmario que la determinación del momento en que el usucapiante comienza a poseer el bien tiene suma trascendencia, con base en las siguientes consideraciones: 1º) la usucapión una vez cumplida retrotrae sus efectos al comienzo de la posesión (art. 647); 2º) el art. 654, en sus incs. 1º y 3º contiene dos presunciones que facilitan la prueba del período prescriptivo: a) la continuidad en el *status iuris* de poseedor (inc. 1º); y b)

la posesión intermedia (inc. 3º). Se recoge el aforismo *probatis extremis, proesumuntur media*, es decir que, probada la posesión en dos determinados momentos, se presume la posesión intermedia (cfr. sent. de la S.C.J. n.º 456/2024, de 9 de mayo de 2024, pub. en Rev. D.J.D.C., T. XIII, 2025, sec. Jurisprudencia sistematizada, f. 224, págs. 542-543).

El art. 654 recoge presunciones *iuris tantum* que, como acontece en todas las órbitas, tienen como consecuencia la inversión de la carga probatoria. Por ende, si el poseedor prueba que su posesión comenzó en determinado momento y continúa en la actualidad, la ley presume que desde aquel tiempo ha sido poseedor y que no ha dejado de serlo hasta ahora. Estas consideraciones adoptan gravitación fundamental en un eventual procedimiento reivindicatorio o declarativo de prescripción. Las disposiciones señaladas, en definitiva, actúan en beneficio del poseedor y en contra del propietario, derogando relativamente el principio *actori incumbit probatio*. En efecto, por virtud de ellas, se traslada la carga de presentar pruebas: el poseedor, probado el comienzo de la posesión y la posesión actual, transfiere al propietario la carga de eliminar la presunción de continuidad en el uso y goce de la cosa.

La prueba de la posesión debe erigirse acreditando los actos materiales efectuados por el poseedor, conforme lo dispone el art. 666. Se exige la realización de actos que demuestren positivamente la actuación “en concepto de propietario” o del derecho real a usucapir de parte del poseedor.

Ciertos hechos que no pueden considerarse previstos por el artículo mencionado, como es el pago de tributos, la realización o no de trámites administrativos a fin de regularizar una construcción o agregado edilicio o la celebración de contratos de arrendamientos con referencia al bien poseído, no constituyen por sí solos actos posesorios, aunque pueden coadyuvar en modo indiciario a probar la posesión alegada. En este rumbo, se ha juzgado que el pago de la Contribución Inmobiliaria no alcanza para configurar posesión, sino que a lo más constituye un indicio a favor de quien afirma ser poseedor (sent. del T.A.C. de 7º Turno n.º 315/2024, de 5 de noviembre de 2024, pub. en Rev. D.J.D.C., T. XIII, 2025, sec. Jurisprudencia sistematizada, f. 227, pp. 543-544).

A modo de conclusión, entonces, es palmario que las resoluciones comentadas resuelven atinadamente el litigio planteado, en la medida en que se atiende a la verdadera trascendencia de la usucapión, puesto que la defensa de la verificación de esta figura es recogida de manera correcta por ambas sentencias a fin de desestimar la demanda reivindicatoria.

Contribución de los autores (Taxonomía CRediT): el único autor fue responsable de la:

1. Conceptualización, 2. Curación de datos, 3. Análisis formal, 4. Adquisición de fondos, 5. Investigación, 6. Metodología, 7. Administración de proyecto, 8. Recursos, 9. Software, 10. Supervisión, 11. Validación, 12. Visualización, 13. Redacción - borrador original, 14. Redacción - revisión y edición.

Disponibilidad de datos: El conjunto de datos que apoya los resultados de este estudio no se encuentra disponible.

Editor responsable Miguel Casanova: mjcasanova@um.edu.uy