

XVII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

LIMA, PERÚ, 11-14 DE OCTUBRE DE 2010

USUCAPIÓN Y REGISTRO EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO. EXPERIENCIA ARGENTINA Y PROYECCIONES PARA AMÉRICA

Autor:

URBANEJA, Marcelo Eduardo¹

Conceptualización general

En el ordenamiento argentino, desde la vigencia del Código Civil (1871), la estructura del régimen de usucapión inmobiliaria se ha mantenido esencialmente idéntica. Las modificaciones que ha recibido se orientaron a clarificar los regímenes de plazos para las dos clases de prescripciones adquisitivas admitidas, y para consagrarse a nivel nacional la constitucionalidad de la registración inmobiliaria. Ambas reformas legislativas ocurrieron en 1968.

Para meritarse el recto alcance de la usucapión inmobiliaria y la filosofía que la inspira, debe recordarse que el ordenamiento argentino exige, para la transmisión derivada de derechos reales por actos entre vivos, el cumplimiento, como principio general, de la teoría del título y modo. Éste último se configura como acto jurídico que se forma por acciones materiales sobre la cosa transmitida, con la voluntad prestada por ambos partícipes.

Se advierte, entonces, la trascendencia que, a su tiempo por motivos históricos y geográficos (las tradiciones heredadas del Derecho Romano vía Leyes de Partida, y la gran extensión del territorio argentino), y en la actualidad por motivos prá-

¹ Abogado. Notario. Secretario del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Docente de Derecho Civil IV (Derechos Reales) en la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires.

ticos y económicos (la posibilidad de conceder el provecho que proporciona cada derecho real a quien tiene la relación real con la cosa), reviste en Argentina la posesión.

A tenor de la propia Constitución Nacional, la legislación indica que la adquisición del dominio inmobiliario por usucapión larga amerita la intervención del Poder Judicial, el que a través de las probanzas que se hagan en sus estrados tendrá por acreditado o no el cumplimiento de los recaudos legales. En caso afirmativo, dictará una sentencia declarativa que tendrá a esa adquisición por operada.

La usucapión y el Registro tienen dos momentos de contacto.

El primero se produce cuando, como paso previo a la iniciación del proceso judicial, los códigos de procedimientos locales indican que debe solicitarse al registro inmobiliario un informe de dominio del que surja el “titular registral”, es decir, la persona que según las constancias del organismo es el dueño del inmueble, situación que el usucapiente-actor pretende con este juicio contradecir. Conforme abundante doctrina, corresponde la citación no sólo del presunto titular dominial sino de todos aquellos titulares de derechos reales cuyos títulos adquisitivos aparezcan inscriptos, y aún de los beneficiarios de prerrogativas de otra naturaleza que eventualmente puedan verse perjudicados (así, los adquirentes mediante boletos de compraventa de regímenes especiales que establecen su anotación, como la ley 14.005 y el decreto-ley 19.724/1972).

El último contacto de la usucapión con el Registro se produce cuando, probándose el cumplimiento de los recaudos que a renglón seguido se detallan, el Juez determina que se han reunido los caracteres necesarios para tener por adquirido el dominio, y consecuentemente ordena la inscripción de la sentencia que dicta.

Clases de prescripción adquisitiva. Requisitos

El Código Civil reconoce la existencia de dos clases de prescripciones adquisitivas en materia inmobiliaria. Ambas se darán cuando la posesión esgrimida por el presunto usucapiente sea “ilegítima”; es decir, cuando no tenga ningún derecho real sobre la cosa. Esa ilegitimidad puede ser de buena o de mala fe, aspecto que,

según se verá, cobra suma trascendencia para definir la clase de usucapión a la que puede acogerse un poseedor.

Para ambas clases se requiere que, durante un plazo, se ejerza posesión. La misma debe revestir, según doctrina mayoritaria, los caracteres de pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Las variantes de prescripciones adquisitivas se presentan matizando el plazo de la posesión con la eventual exigencia de otros recaudos.

Existe, por un lado, la usucapión breve (artículo 3999). Se admite aquí que un adquirente cuyo acto jurídico se califique de “justo título”, pueda transformarse en dueño si se suma el transcurso de diez años de posesión con buena fe.

El “justo título” (artículo 4010) se produce cuando, en una transmisión derivada por actos entre vivos, el transmitente no está legitimado para el acto jurídico celebrado o es incapaz (impedimentos que, de no haber existido, hubieran permitido la adquisición de manera inmediata). La falta de cualquiera de los otros recaudos del título o título suficiente (artículos 1040, 1184 inciso 1, 2602, 2609 y concordantes) no permite configurar al “justo título”.

La buena fe (artículos 4006 y reenvío al artículo 2356), sobre cuyo carácter de elemento integrativo del “justo título” o su naturaleza autónoma se discrepa, se presenta cuando el adquirente no tiene conocimiento efectivo de ese defecto en la capacidad o legitimación de quien le transmite, o no tiene el deber jurídico de conocerlo.

Aquí no hay participación del Poder Judicial porque el Estado ya intervino a través del funcionario público que autorizó el “justo título” (habitualmente un notario), y, fundamentalmente, porque el antiguo titular dominial que ve perder su derecho por usucapión breve, tuvo efectiva participación en el acto jurídico, a diferencia del supuesto que comentamos a continuación.

En los casos de las llamadas “sustituciones de personas”, en las cuales el verdadero titular es suplantado por la participación de otra persona que invoca ser aquél y en ese carácter interviene transmitiendo el derecho, se da el supuesto de falta de legitimación que el artículo 4010 expresamente señala como supuesto de aplicación del “justo título”. Además, se insiste que deben reunirse 10 años de posesión por el adquirente (pública, pacífica, continua e ininterrumpida), con lo

cual no puede afirmarse que el dominio se pierde por la sola suplantación de personalidad que alguien realizó respecto a otro.

Si no se reúnen algunos de los recaudos exigidos para configurar la usucapión breve, resta al adquirente la posibilidad de cumplir con la usucapión larga (artículos 4015 y 4016), la cual no exige buena fe ni justo título, pero sí posesión durante veinte años.

No sólo el dominio sino otros derechos reales admiten también su adquisición por vía usucaptiva.

Por último, en 1994 se dictó la ley 24.374, que dispensa el cumplimiento de los recaudos aquí exigidos, incorpora otros y prescinde de la intervención judicial, para otorgar a determinadas personas el dominio por usucapión transcurridos 10 años. Su constitucionalidad ha sido mayormente criticada por esa aparente violación del principio de defensa del derecho de propiedad, posición a la que adherimos.

Prueba del cumplimiento de los requisitos para tener por operada la usucapión

Más allá de los recaudos impuestos por las legislaciones procesales locales, lo cierto es que el Código Civil señala que los llamados “actos posesorios”, que ejemplifica en el artículo 2384, son indicativos de la existencia de la posesión.

Se trata, en todos los supuestos, de actos materiales ejercidos sobre la cosa cuya usucapión se pretende, por lo cual puede servir para demostrar la relación real invocada.

Las consecuencias negativas de la eventual registración de la posesión y de la eliminación de la usucapión

La registración de la posesión (cuando aún se está en curso de obtener la prescripción adquisitiva) trae aparejado un primer inconveniente: ¿cómo se prueba? Si se tratara de la simple manifestación de quien pretende esgrimirla, no causa

efecto frente a nadie y por ende nada tampoco agregará su ingreso al registro inmobiliario.

Si la prueba se brindara por medio de distintos funcionarios, ya sea de los propios registros o con pruebas aportadas por el poseedor, se abre la puerta para un segundo interrogante, que es el de saber cuáles son los derechos que otorga.

¿Qué preferencias tendría un poseedor registrado frente a uno que no lo es? Si el sistema otorgara alguna, desde ya que no sería el dominio, pero sí obstaculizaría hasta el ridículo el cumplimiento de la usucapión por el poseedor. Justamente, la doctrina señala que, más que pública, la posesión debe ser “ostensible”, es decir que pueda ser percibida por el aún dueño.

Pero esto se presenta en el plano de lo material, no en el del registro. Anunciar la posesión en sede registral aniquilaría la posibilidad de cumplir los recaudos prescriptivos atento que le brindaría al dueño por vía impropia, sin el menor esfuerzo, el dato necesario para interrumpir el plazo. Pero no lograría lo que sí promueve indirectamente la usucapión, que es la preocupación de los dueños de la tierra de la ocupación, producción o provecho de la misma. Sin necesidad de ejercer ningún acto material sobre el inmueble ni verificar que no hay otro que lo haga, los dueños encontrarían la ayuda del Registro para fomentar la improductividad de la tierra, curiosamente lo que la dominante mayoría de pontífices de la registración de la posesión pretende combatir.

Por otro lado, el régimen de las mejoras que prevea un determinado ordenamiento puede equilibrar la indemnización a cada uno de los actores (poseedor-usucapiente y dueño perdidoso) en función de diversas directivas, desde quién fue el autor de las mismas hasta el beneficiario directo de su establecimiento (el “inmueble” o exclusivamente quien las realizó).

En tren de continuar el análisis, la registración de la posesión implanta un interrogante de difícil solución en el ámbito registral, cual es el de las facultades que corresponderán, a partir de ahí, tanto al dueño como al poseedor. ¿Podrá el titular dominial, aún en sistemas como el de la “*traditio chartae*” español, constituir derechos reales que impliquen tradición (v. gr., usufructo), a sabiendas que la misma no podrá cumplirse de ningún modo? Cualquiera de las respuestas posibles encierra una *contradictio in terminis* insalvable con la recta lógica jurídica.

A tenor de la misma idea, pueden solucionarse con cierta precisión los conflictos con los titulares de derechos reales que haya constituido el dueño, sea antes de cumplirse los recaudos que le hicieron perder el dominio por usucapión de un tercero como después de ocurrido este evento. Por análogos razonamientos puede obtenerse la respuesta a interrogantes respecto a los derechos reales establecidos, ahora, por el usufructuante, pero antes de reunir los recaudos respectivos.

Eliminar la usucapión, como solución opuesta pero de ideología análoga a la que pretende registrar la posesión (“sólo vale el Registro”), apareja consecuencias de similar o peor tesisura.

Enunciados sólo en la hipoteca, derecho real sin posesión por antonomasia, podemos verificar la situación de engaño que presentaría el mundo jurídico sin usucapión. Un inmueble poseido por décadas por quien no aparece en el Registro como titular es hipotecado por éste; a la hora de la ejecución, debe cargarse con el costo del desalojo del ocupante. Aún cuando el ordenamiento previera quién está a cargo de ese costo, no soluciona el problema del menor valor que adquiera el inmueble por los daños provocados por ese poseedor. Quienquiera que sea aquél a quien se carguen estas consecuencias (dueño ejecutado o adquirente en subasta de la hipoteca) verá disminuido el derecho o la pretensión que tenía.

La usucapión promueve la actividad económica, como reiteradamente lo reconocen sus defensores, al punto de inducir al dueño a realizar ciertos actos materiales para evitar la prescripción adquisitiva ajena, actos que redundarán en un mejor aprovechamiento de los inmuebles. La señalada “ostensibilidad” balancea de modo correcto esta exigencia, de manera de no convertir en más fuerte el derecho de un poseedor que no tiene una prerrogativa jurídica sobre el inmueble que el del propio dueño.

Por último, resta subrayar un dato de relevancia social mayúscula: el acceso a la propiedad de los pueblos de raíz indígena que habitaron más que centenariamente ciertas tierras de nuestra América no podría realizarse de ninguna manera con la exigencia de cualquier clase de constancia documental, inexistente en esas realidades palpables. Más allá de la desprolijidad que desde el punto de vista técnico-jurídico puede reprocharse a muchas de las soluciones previstas para esta problemática, lo cierto es que la posesión, que también se transmite *mortis causa*

(artículos 3418, 2475, 2476, 4004, 4005 y concordantes), ha superado en estos casos con creces el plazo previsto para la usucapión larga.

Por otra parte, no dejan de caberle las reflexiones que, de manera genérica, se hacen en este breve aporte.-