

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA POSESIÓN DECENAL. SUS ASPECTOS PLANIMÉTRICOS() (859)*

ANTONIO BUENO RUIZ

SUMARIO

I. Generalidades. II. Posesión decenal. II. Implicancias técnicas y legales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. El predio, su cabida y ubicación. V. Incongruencias geográficas. VI. Conclusiones.

I. GENERALIDADES

Entre los distintos modos de adquisición del dominio que cita el Código Civil argentino -art. 2524, inc. 7º- está la "prescripción"; por ello, tratase de un modo de adquirir.

Si bien el tema, entre los profesionales de la agrimensura y otros, es harto conocido en cuanto a la "prescripción adquisitiva" a que se refiere el art. 4015 del Código Civil(1)(860), no resulta así la titulada prescripción adquisitiva ORDINARIA O BREVE, por su poca habitualidad. Esta última es la aludida en el art. 3999 del Código Civil, y se caracteriza la misma por la particular situación de que existe título(2)(861) y posesión, estando en duda, únicamente, la bondad del título de propiedad (origen dominial). Estos hechos dominiales y posesorio, relativos al predio en cuestión, y que provocan -en el futuro- el acto de la prescripción, producen investigaciones legales y planimétricas, para lo cual el agrimensor, en su actividad profesional debe encararlos a fin de dilucidar -en la faz geométrica- el planteo de referencia, pues en realidad aquel hecho encierra un problema de agrimensura legal. Respecto a esta última la doctrina ha dicho que: "la agrimensura legal es la ciencia que trata de las relaciones que existen entre el derecho y los hechos, en todo lo que se refiere a la propiedad territorial; que estudia el derecho en cuanto éste se vincula con la propiedad inmueble, para lograr un pleno conocimiento de todo lo que a ella se refiere, analizando los hechos en sus diversas manifestaciones en cuanto dependen del derecho, y, a renglón seguido, establece la relación que entre ambos existe, para demostrar gráficamente el grado de valor de cada uno".

La definición precedente encierra una serie de conceptos que ponen en evidencia las relaciones de la agrimensura con el derecho(3)(862); de ellas -como geómetras-, nos resulta relevante aquella que alude al contraste gráfico de "grado de valor de cada uno": derecho y hechos; sin lugar a dudas estas -últimas- expresiones se refieren a: dominio y/o posesión y a hechos materiales (deslindes físicos)(4)(863) del predio o lote de que se trate.

En consecuencia estos hechos y circunstancias conducen al relevamiento planimétrico por medio de la mensura respectiva(5)(864) o sea a la representación gráfica del título(6)(865).

II. POSESIÓN DECENAL

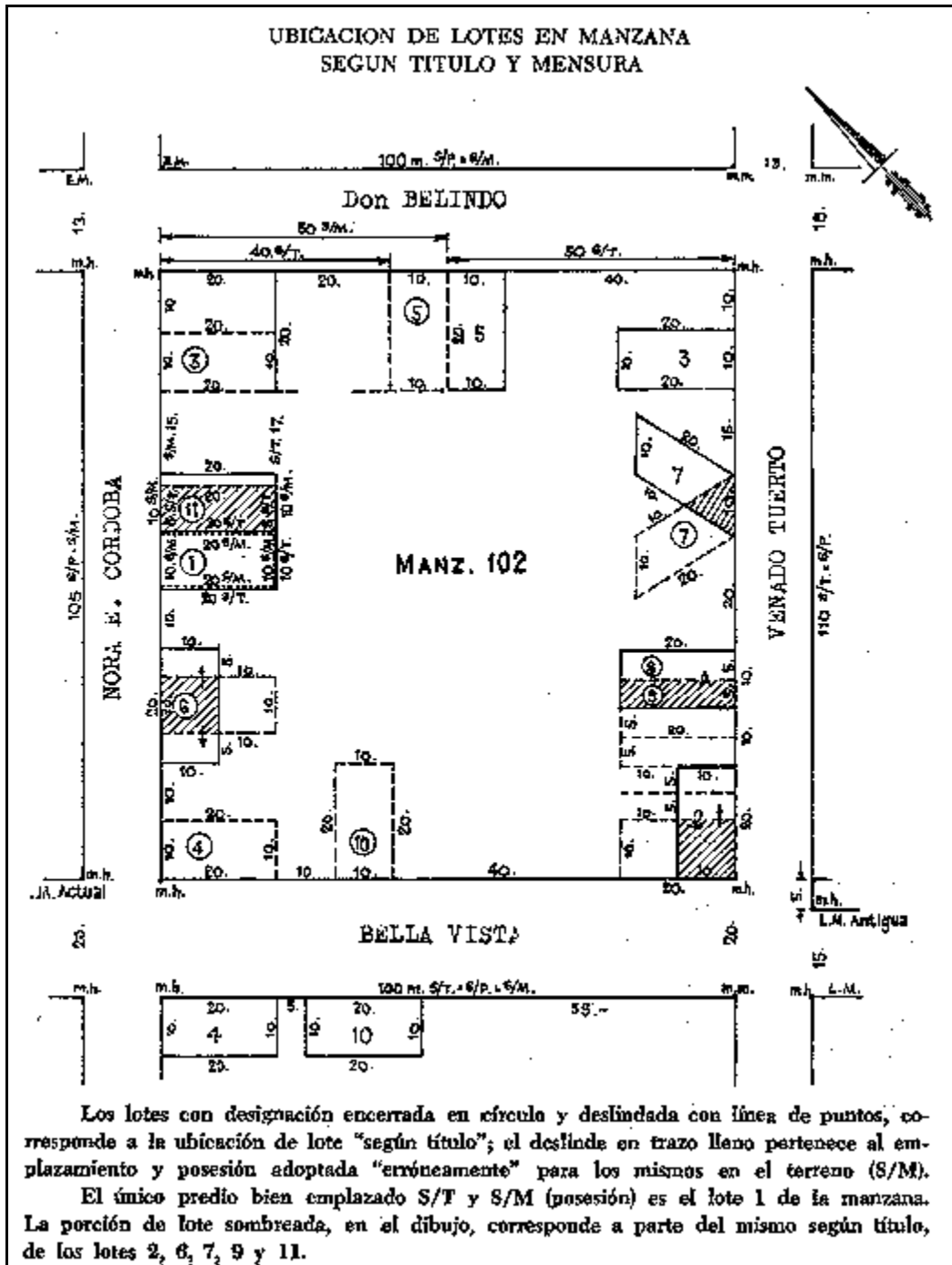
Prescripción "corta u ordinaria" es aquella para la cual existe "justo título y buena fe", es decir que se presume que hay título del bien adquirido y buena fe por parte del vendedor y comprador. Por esa causa el Código

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Civil (art. 3999) fija un plazo menor (10 años) para la prescripción. Por este medio -prescripción- el propietario (adquirente) convalida el dominio procedente del no titular(7)(866)y queda a cubierto de un juicio de reivindicación por parte del otro dueño. En síntesis, un mismo predio ha sido enajenado dos veces de acuerdo a la técnica notarial.

El justo título que sirve de base para la adjudicación del inmueble que se adquiere, debe corresponder al predio deslindado, y no a otro, para que tenga valor. Ver lote 1 de la figura. De aquí que podemos arribar a dispares

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



situaciones en cuanto a la ubicación del inmueble, pero de todas ellas debemos decidirnos por una sola(8)(867), que es la única, y la cual se ajustare también a lo que fijan los arts. 4010 y 4011 del Código Civil, única manera de aplicación del art. 3999, al que nos estamos refiriendo. Lo expuesto se sintetiza en el cuadro siguiente:

REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA(*) (868) "CORTA O DECENAL"

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ARTÍCULO 3999, CÓDIGO CIVIL ARGENTINO

1) Posesión continua durante 10 años

2) Justo Título

- a) Acto jurídico traslativo de la propiedad.
- b) Revestido de las solemnidades legales (art. 4010 Cód. Civil)
- c) Escritura pública (art. 1184, inc. 8º Cód. Civil)(9)(869)y(10)(870)
- d) Verdadero, aplicado a la cosa poseída (art. 4011 Cód. Civil)

3) Buena fe(11)(871)(arts. 2356 y 2358 Cód. Civil)

La creencia sin duda alguna ... de ser el exclusivo dueño de la cosa (art. 4010 Cód. Civil)

III. IMPLICANCIAS TÉCNICAS Y LEGALES

Si bien la "prescripción decenal" de acuerdo con el art. 3999 del Código Civil, exige buena fe y justo título, tratase de un hecho muy particular, pues aquí no está en discusión la posesión, sino la bondad (origen dominial) del título de propiedad. El poseedor tiene la ocupación de un predio por "justo título", lo que sucede es que el presunto propietario-vendedor carecía, de alguna manera, de la titularidad del dominio respectivo, pues un tercero puede probar un mejor derecho sobre el mismo bien (parcela). Esto es debido a modificaciones, extinciones (aparentes faltantes) y/o desmembraciones parcelarias, erróneamente replanteadas en el terreno, o mal anotadas en el Registro de la Propiedad, provocando aparentes titularidades del dominio para bienes que han sido enajenados. O bien que por deficientes anotaciones (notas marginales: desmembraciones), no son detectadas las posibles dobles inscripciones para el mismo bien (art. 2401, Código Civil).

El hecho apuntado precedentemente puede ser total o parcial. Es total cuando los dos títulos abarcan todo el inmueble, y parcial cuando la contradicción entre ellos es sobre una parte de la propiedad. Ver en figura, lotes 1, 2, 6 y 7.

En la práctica estos hechos -duplicidad dominial- sucedían, primitivamente, cuando no existían Registros Gráficos Inmobiliarios(12)(872), pero hoy la técnica catastral y los eficientes "referencistas" de dominio en los Registros de la Propiedad y además los controles: planos y planillas, no permitirán la inscripción de cualquier título que contradiga a otro anterior existente, en la enajenación respectiva, excepto los casos de adquisición del dominio por usurpación" larga (art. 4015, Código Civil, y decreto nacional 5756/58). Si bien es común que existan inscripciones repetidas(13)(873), pero para distintos bienes el hecho es distinto al que motiva esta descripción.

IV. EL PREDIO. SU CABIDA Y UBICACIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sabemos que "la posesión que se funda en un título, sólo abarca la extensión del título"(14)(874); por ello al hablar de extensión nos estamos refiriendo al "contenido material del título" o sea al terreno que el derecho de propiedad abarca (cabida horizontal). Además el art. 4011 del Código Civil dice que el título debe ser aplicado en realidad al "inmueble poseído". Por consiguiente, "el justo título no existe cuando se pretende prescribir una superficie mayor que la que el título abarca (ver lote 11 de la figura) o un inmueble distinto del que alude el título, por más que el poseedor haya creído de buena fe(15)(875)que estaba poseyendo el terreno indicado en él(16)(876)Ver lote 5 de la figura.

En síntesis, la prescripción ordinaria no puede hacerse valer más que para la superficie poseída con el título invocado"(17)(877), Ver lote 1.

Veremos a continuación los incongruentes casos que pueden resultar de la mensura del predio en posesión y que no permitirían la aplicación de la norma en cuestión (art. 3999, Código Civil).

De los arts. 2751 y 4010 del Código Civil(18)(878)infiriéndose situaciones que hacen a la ubicación del terreno que debe considerarse en el planteo precedente; por todo ello deberán analizarse los datos analíticos según títulos y contrastarse los mismos con los hechos físicos del emplazamiento predial; así pueden resultar como casos genéricos los siguientes:

Caso a) El deslinde físico (signos materiales) del predio coincide con la descripción analítica que del mismo hace el título. El terreno poseído coincide en ubicación y medidas con lo adquirido (ideal). En figura: ver lote 1.

Caso b) El terreno poseído tiene la cabida que indica su título, pero está desplazado totalmente (erróneo)(19)(879). En figura, lote 5.

Caso c) El terreno poseído -entre deslindes- abarca parcialmente su título y parte de predios linderos(20)(880). En figura: lote A (8-9).

Las variadas y múltiples situaciones legales y/o topográficas del lote respectivo, hacen a la exacta aplicación del art. 3999 del Código Civil o en su defecto a optar por el art. 4015 (prescripción larga o extraordinaria), que establece veinte años para la adquisición del dominio por usurpación.

Las incongruencias citadas para los casos b) y c) pueden darse en la misma unidad característica (manzana, quinta, chacra).

Otros casos posibles y por ende incongruentes para la finalidad de este comentario (art. 3999) serían las ubicaciones siguientes:

Dentro de la misma unidad característica:

d) Medidas invertidas(21)(881), En figura: lotes 2 y 6.

e) Rumbos equivocados(22)(882), En figura: lote 7.

Los casos citados no descartan otros posibles pero por ende erróneos, si no se ajustan a lo que deslinde su título. En figura: lotes 3, 4 y 10; el lote 3 ubicado con otro frente en su manzana y los dos restantes lotes, en la otra manzana lindera: al SO.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

V. INCONGRUENCIAS GEOGRÁFICAS

Sabemos que la mensura es la operación técnica tendiente a la reproducción geométrica (gráfica) del título sobre el terreno y que aquél tiene una y tan sólo una ubicación geográfica(23)(883) o cabida(24)(884); es decir que debe existir una total concordancia entre la descripción analítica (bases de título) y la posesión efectiva (hechos físicos) del inmueble (lote 1). La falta de coincidencia entre estos últimos elementos (analíticos y físicos), harán que se tenga una posesión parcial -según título- del predio; en este caso será de aplicación, tratándose de corrimiento y superposición, el art. 3999 del Código Civil para la porción con título, lotes 2, 6, 7, 8 y 11; y el art. 4015 del Código Civil para el resto del terreno poseído -sin título-. En síntesis, hay dos situaciones independientes para sanear el dominio del predio poseído entre deslindes físicos. Algunos hechos y circunstancias ilustran mejor, como se indica a continuación:

Por desplazamiento de la línea municipal y desconocimiento de linderos y propietarios colindantes, el predio transferido fue mal emplazado; vendedor y comprador operan correctamente en la transmisión del dominio (justo título y buena fe). A posteriori se descubre que hay corrimiento y por ende superposición, en algunos aspectos el lote 2, de acuerdo a los deslindes físicos, pero las medidas del inmueble concuerdan con las que le corresponden según título. En este caso la posesión decenal debe abarcar solamente la porción de la parte no superpuesta (10 X 10 m). Cabe, aquí, esta figura jurídica; o bien el comprador debe ir contra el vendedor por saneamiento y evicción (arts. 2089 y sigts.) y/o recurrir a la posesión extraordinaria (art. 4015) para el todo. Ver en figura lote 2 y otros semejantes.

Otro caso corriente puede ser desplazamiento total del lote, ocupando así el predio lindero en cualquiera de sus rumbos, por ejemplo un lote de 10 mts. que dista 50 mts. de una esquina y 40 de la otra -ver lote 5-, al tomarse invertidas dichas medidas -a esquinas- se lo ubica totalmente sobre el lindero. La errónea ubicación del inmueble es de antigua data, habiéndose realizado mejoras de relevancia. Aquí corresponde la permuta con el lindero o la posesión extraordinaria (20 años). La gama de casos puede ser variada y numerosa, es aquí donde está el nudo de la cuestión, pues en síntesis yendo al fondo del problema, siempre habrá -de acuerdo a los párrafos precedentes- corrimiento y superposición y en esencia doble dominio total o parcial en el caso de la -aparente- adquisición por justo título y buena fe (art. 3999).

Por las investigaciones dominiales físicas y/o planimétricas, se demuestra que el título, representado por la escritura, no se refiere al predio poseído sino a otro(25)(885). Las incongruencias geográficas analizadas ponen de relieve el contenido del art. 2751 del Código Civil. Ver figura: lote 11 y otros.

Un caso común por ejemplo es enajenar un lote con mayor frente. A raíz

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de un error de dibujo, en el plano se asigna al frente de 13 m., 18 m., habiéndose tomado la posesión y deslindado en el título de referencia el lote con mayor medida lineal y realizado sucesivas adjudicaciones con dicha longitud y donde sus sucesivos adquirentes han "entrado en posesión en virtud de un título que era traslativo en sí mismo"(26)(886). Después de reiteradas enajenaciones de buena fe, e integración de fracciones linderas en todos sus rumbos, se descubre aquella anomalía. En este caso, ¿el propietario del lote de 18 m. de frente podría sanear su título en la extensión que corresponda a la longitud en exceso o sea por los cinco metros?

Otro caso es el acontecido en el plano 55-219-57 -agr. Antonio Bueno Ruiz-, "Rivero Juan José, Sucesión vacante", Expte. Judicial n° 30.155, Juzgado n° 10, secretaría n° 8, Depto. Judicial La Plata- en que el lote 9, de 9 varas de frente, se vendió por 9 m., cuando en realidad su medida según título era de 7,794 mts. ¿Puede recurrirse a la posesión decenal (art. 3999) tan sólo para la demasía de 1,206 mts.? Estos casos no descartan la existencia de otros más complejos.

VI. CONCLUSIONES

La solución, gráfica, que surge de la interpretación y contenido del art. 3999 del Código Civil, es única y aplicable a la parcela resultante, siempre que su ubicación geográfica en el terreno coincida con la que se obtenga del deslinde según título. A esto último se arriba después de un profundo estudio dominial retrospectivo y un exacto replanteo predial(27)(887).

Para el supuesto de corrimientos y/o superposiciones, con parcelas linderas, aquella norma (art. 3999) sería de aplicación, únicamente, para la porción que se relacione con el título y predio en consideración. En conclusión, las permutas y/o inversiones planimétricas entre lotes, aunque se esté en posición de una parcela de iguales medidas (extensión), son inadmisibles en el contenido de la figura jurídica que en párrafos anteriores se ha analizado.

En síntesis, el contraste de lo físico con lo analítico, debe ser coincidente para que la posesión decenal sea aplicable a la parcela descripta; en fin, debe existir una mutua coincidencia entre los hechos y el derecho(28)(888), o sea "que el título debe ser aplicado en realidad al inmueble poseído. Por consiguiente, el justo título no existe cuando se pretende prescribir una superficie mayor que la que el título abarca o un inmueble distinto del que alude el dominio por más que el poseedor haya creído de buena fe que estaba poseyendo el terreno indicado en él.(29)(889).

BIBLIOGRAFÍA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Albaladejo, Manuel. Derecho Civil (III), Derecho de bienes, vol. 1º. Ed. Bosch, Barcelona, 1974.

Andorno, Marta Norma Marcolín de Prescripción adquisitiva, Ed. Zeus.

Borda, Guillermo A. Tratado de derecho civil. Derechos reales, tomo 1º

Bibiloni, Homero, Bueno Ruiz, Antonio y Carol, Guillermo. Agrimensura y derecho. Ed. de los autores, 1972. Agotada.

Bueno Ruíz, Antonio. "Obligatoriedad del plano de mensura en la usucapión". Revista Notarial N° 744 Colegio de Escribanos de la Pcia. de Bs. As.

- Regularización de los títulos jurídicos de bienes del Estado provincial. Revista del Centro de Ingenieros de la Pcia. de Bs. As.

Dassen, Julio y Vera Villalobos, Enrique. Manual de derechos reales (Parte general: Posesión. Defensa posesoria), Ed. Tea.

Lloveras, Antonio. Apuntes de agrimensura, tomo I.

-La agrimensura. Universidad Nacional de Córdoba, año 1952.

Sánchez, Abel. Acción de deslinde. Ed. del autor.

REVISTAS

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario: "La adquisición a Non domino", por Vicente Font Boix (págs. 1607/ 1640) . Madrid (España, año 1967). Biblioteca del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (La Plata).

Revista de Legislación y Jurisprudencia: "La adquisición Registral a non domino", por Angel Cristóbal Montes, Profesor de las Universidades, Central de Venezuela y Católica "Andrés Bello" (págs. 587/618). Biblioteca del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de Madrid (España).