

# Usucapión

## Nuevo avance en su registración\*

Romelio D. Fernández Rouyet

**Sumario:** 1. Antecedentes. 2. Nueva disposición técnico-registral. 3. Matriculación. 4. Adquisición originaria o primera inscripción. 5. Reserva de prioridad para actos simultáneos. 6. Regularización dominial. 7. Modelo de escritura.

### 1. Antecedentes

Conforme a la Disposición Técnico-Registral 14/83, la enumeración del artículo 16 de la Ley 17801 tiene carácter enunciativo y no taxativo, siempre y cuando el documento a inscribir exprese la relación del dominio o la de los derechos que son motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figura inscripto en el Registro.

En los considerandos, esta normativa sostuvo –a nuestro criterio, acertadamente– que el tracto abreviado es una modalidad del tracto sucesivo y no una excepción al mismo, y que la ampliación de los supuestos en los que se pudieran aplicar los beneficios del ventajoso mecanismo –además de los expresamente mencionados en los incisos del artículo citado– acarrearía indudablemente grandes beneficios. Entre los ejemplos enumerados en la beneficiosa ampliación, se mencionan expresamente los actos de disposición efectuados por los declarados por sentencia, titulares por usucapión.

En consonancia con lo resuelto por la *XXVIII Reunión Nacional de Directores de la Propiedad Inmueble* (Córdoba, septiembre de 1991), la Disposición Técnico-Registral 19/91 prohibió la aplicación de esta metodología para dichos supuestos. Dispuso que: “no es registrable la simultaneidad de una *primera inscripción* con actos dispositivos del inmueble”.

El fundamento de esta disposición se basa en que el tracto abreviado supone el tracto sucesivo, requisito de la previa ins-

\* Publicado en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 962, mayo-agosto 2009, pp. 609-616.

cripción, y, como en el caso de las sentencias que reconocen usucapión, se trata de adquisiciones originarias; mal puede hablarse de tracto sucesivo. Por ello, resultaba material y jurídicamente imposible aplicar este sistema. En consecuencia, debían inscribirse previamente los dos testimonios judiciales, el que disponía la cancelación total o parcial de la inscripción o inscripciones anteriores y el que ordenaba la inscripción de la sentencia que reconocía el derecho del nuevo titular.

Este procedimiento generalmente se volvía largo, costoso y tedioso, porque dichos instrumentos no cumplimentaban debidamente las normas que el Registro exigía para proceder a su inscripción y requerían incontables pronunciamientos judiciales y los correspondientes testimonios complementarios.

Estos inconvenientes fueron solucionados en la práctica por lo dispuesto por el Instructivo n° 11 del Registro de la Propiedad, del 9 de septiembre de 2005, de cuyo contenido ponderábamos un aporte anterior<sup>1</sup>. En virtud de este instructivo, la cancelación de la inscripción del antecedente de dominio no solo podía hacerse mediante oficio judicial, sino también efectuarse notarialmente, cuando la solicitud de inscripción de la sentencia de usucapión se realizara mediante la protocolización de la misma.

Esta metodología brindó a los usuarios del Registro un procedimiento sumamente práctico. Con una gran economía de tiempo, trámites y costos, permitió que el titular del derecho de usucapión reconocido judicialmente pudiera disponer del bien en la escritura siguiente a la de protocolización de la sentencia, sin tener que pagar previamente los significativos importes requeridos en concepto de tasas e impuestos, ni esperar la previa inscripción de los oficios judiciales.

En la práctica, funcionó como un supuesto de tracto abreviado, regulado por el inciso d del artículo 16 de la Ley 17801, instrumentaciones simultáneas que se refieren a negocios jurídicos sobre el mismo inmueble.

1. FERNÁNDEZ ROUYET, Romelio D., "Usucapión. Significativo avance en su registración", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 951, mayo-agosto 2005, pp. 611-615

## 2. Nueva disposición técnico-registral

La Disposición Técnico-Registral 6/2009, del 29 de mayo de 2009, cuya sanción aplaudimos, esclarece definitivamente esta temática, evitando cualquier controversia al respecto; dispone:

Visto lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 17801 y considerando:

Que el régimen del artículo 16 de la Ley 17801 constituye una modalidad del tracto sucesivo y no una excepción al mismo. Que la Disposición Técnico-Registral n° 14 del año 1983 establece la amplitud de los supuestos comprendidos en la modalidad del tracto sucesivo abreviado, considerando enunciativa la enumeración del referido artículo. Que la Disposición Técnico-Registral n° 19 del año 1991 prohibió la modalidad del tracto sucesivo abreviado en las adquisiciones resultantes de usucapión, por tratarse de adquisiciones que revisten el carácter de originarias. Que, si bien la modalidad abreviada concluye en la realización de un único asiento, el registrador, para proceder a la toma de razón del documento, califica todos los actos que lo integran. Que el carácter originario de la adquisición resultante de usucapión y la necesaria cancelación judicial del dominio antecedente en nada afectan la perfecta continuidad y encadenamiento de las titularidades.

Por ello, el director provincial del Registro de la Propiedad, dispone:

Artículo 1: A partir del 1° de julio de 2009, se procederá a la inscripción de escrituras con la modalidad del tracto sucesivo abreviado en la registración de adquisiciones resultantes de usucapión.

Artículo 2: La cancelación judicial del dominio antecedente podrá ser protocolizada por el Escribano autorizante, tanto en los supuestos de documentos bajo la modalidad abreviada, como así también en los de protocolización de actuaciones judiciales, debiéndose acompañar en ambos casos una minuta por separado.

Artículo 3: Derogar la Disposición Técnico-Registral n° 19/1991. [...]

Esta disposición técnico-registral zanja definitivamente las polémicas respecto de la inscripción por tracto abreviado de las sentencias de usucapión, haciendo innecesario el otorgamiento de dos escrituras y la realización de sus respectivos asientos registrales, que, desde ahora, se podrán unificar.

Este procedimiento, además de conferir todas las ventajas consignadas, en nada afecta la seguridad en el tráfico jurídico. Evita definitivamente la duplicidad de asientos registrales de dominio sobre un mismo inmueble.

### 3. Matriculación

Aplicando el principio de especialidad o determinación, los artículos 10, 11, 12 y 13 de la Ley 17801 regulan el procedimiento de matriculación de los inmuebles.

Habrà una matrícula por cada inmueble, que será debidamente individualizado, con sus medidas, superficie y linderos. En la misma, se establecerà el encadenamiento del dominio y el *título de adquisición* y todos los asientos referidos al mismo inmueble. Solo se confeccionará una nueva matrícula en el supuesto de división o anexión del inmueble, mencionando los planos de mensura que correspondan.

### 4. Adquisición originaria o primera inscripción

Los asientos registrales se cancelan por resolución judicial o mediante el consentimiento o la conformidad del titular del dominio desplazado.

No debe confundirse el título de adquisición y su correlativa causa de extinción del dominio, que básicamente son la tradición (art. 2524, inc. 4, y art. 2609, C. C.) y la usucapión o sentencia judicial (art. 2524, inc. 7, y art. 2610, C. C.), con la necesidad de confeccionar una nueva matrícula, por ser la usucapión una *adquisición originaria* o ser una *primera inscripción*, como aún exige el Registro.

Esta práctica no se adecua al derecho de acuerdo a las normas registrales analizadas; tampoco a los recaudos procesales exigidos en la materia, desde la sanción de la Ley 14159, del 29 de septiembre de 1952. A partir de su vigencia, el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos debe tener “el carácter de contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular de dominio”, conforme a las constancias catastrales y registrales.

Solo la confección de una nueva matrícula tiene justificación legal cuando se cancela parcialmente el dominio inscripto, no su totalidad. En estos casos en los que se dan los supuestos de división o anexión, regulados por el artículo 13 de la Ley 17801, el plano de mensura, aprobado por la oficina técnica respectiva en su faz geométrica, es el que señala el espacio físico poseído y en base al cual se dicta la sentencia que reconoce la

usucapión. En él se consignan, además, el nombre del o los titulares del dominio inscriptos en el Registro, la o las inscripciones vigentes y la designación del bien, conforme a estas últimas.

Solo cuando la superficie objeto de la posesión no coincida con la superficie del inmueble registrado o abarque parcialmente a varios de ellos o de inmuebles inscriptos en forma conjunta, tiene justificación legal la confección de una nueva matrícula, consignando todas las inscripciones afectadas, con las medidas, designación y superficie consignados en el plano de usucapión, cancelando parcialmente las anteriores. El titular de dominio del remanente del inmueble deberá proceder a la confección de un nuevo plano que lo mesure cuando quiera disponer del mismo.

## 5. Reserva de prioridad para actos simulados

La doctrina y jurisprudencia no han opinado de manera uniforme sobre la oponibilidad de la adquisición de un inmueble por usucapión no inscripta en el Registro, con relación a los terceros de buena fe, titulares de un derecho real desmembrado y registrado, constituido por el expropietario antes de que la sentencia de adquisición haya sido inscripta. Con igual énfasis, se han defendido las opiniones contrarias. Se ha sostenido que la adquisición por usucapión no requiere registración para ser oponible a terceros. Para esta posición doctrinaria y jurisprudencial, lo dispuesto por el artículo 2505 del Código Civil se refiere solo a la inscripción de *títulos*, entendiendo estos estrictamente –a los portantes de transmisiones entre vivos– y quedando excluidas las adquisiciones originarias operadas en el reconocimiento de una realidad posesoria extrarregistral.

Algunos han opinado que la sentencia declarativa que reconoce la adquisición por usucapión no tiene efecto retroactivo con relación a los derechos de terceros y a las medidas precautorias registradas antes de la inscripción de la misma. Otros hacen una distinción en función de que esos derechos inscriptos se ejercen o no por posesión.

La solución, de *lege lata*, es opinable y nada fácil. Tanto en el caso de reconocimiento de la usucapión como en la adquisición realizada en una subasta judicial, la solución respecto de su oponibilidad respecto de terceros no es uniforme.

Sí existe consenso con relación a la necesidad de inscribir la sentencia judicial pertinente, a los efectos del tracto sucesivo, que posibilite la inscripción de un acto dispositivo que realice el titular del derecho de dominio así adquirido. Por ese motivo, propusimos en el *XIV Congreso Nacional de Derecho Registral* (Villa Carlos Paz, Córdoba, septiembre de 2006), para la debida protección de los derechos de los terceros que contraten con el adquirente de dominio por usucapión, un acto de transmisión, constitución o modificación de derechos reales otorgado en forma simultánea con la escritura de protocolización de la sentencia declarativa de tal derecho y la cancelación de la inscripción anterior. El autorizante deberá solicitar el certificado de dominio establecido por el artículo 23 de la Ley 17801, mencionando la totalidad de los actos a instrumentarse. La moción fue aprobada en el despacho elaborado por la comisión, luego de un arduo e interesante debate.

## 6. Regularización dominial

En nuestra opinión, la mala práctica apuntada –contra lo dispuesto expresamente por la Ley Registral– ha llevado a reiterar el error en la Disposición Técnico-Registral n° 6/2007, que regula la inscripción de las escrituras de consolidación de dominio del régimen de regularización dominial. Llevados por la loable intención de valorizar el derecho real de dominio que emana de este régimen, asemejándolo al originado por las usucapiones, el artículo 9 de la norma mencionada establece que

Cuando la consolidación afectase la totalidad del inmueble, su registración producirá la apertura de un nuevo folio real [...]. En el rubro “antecedente de dominio” se colocará la expresión *inscripción originaria*. La inscripción de dominio antecedente será cancelada en la forma de estilo, consignándose la referencia del nuevo folio real originado [...].

Al igual que en el caso de inscripción de sentencias de usucapión, en las consolidaciones de dominio la apertura de una nueva matrícula solo tiene justificativo legal en los supuestos de afectaciones parciales de inmuebles ya matriculados.

## 7. Modelo de escritura

ESCRITURA NÚMERO [...]. PROTOCOLIZACIÓN de SENTENCIA de USUCAPIÓN: “[...] contra [...] y otra s/ usucapión”. En la ciudad de Banfield, partido de Lomas de Zamora, provincia de Buenos Aires, a cinco días del mes de octubre del año dos mil cinco, ante mí, Romelio Domingo Fernández Rouyet, notario titular del Registro número nueve, COMPARECEN: doña [...], argentina, nacida el [...], con documento nacional de identidad número [...] y CUIL [...], casada en primeras nupcias con [...], domiciliada en [...], persona capaz y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENE por sí y EXPONE: PRIMERO: Que en autos caratulados “[...] c/ [...] y otra s/usucapión”, que tramitan ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número 5 del departamento judicial de Lomas de Zamora, que tengo a la vista, a fojas 231, se dictó la sentencia cuya parte resolutive dice: “Lomas de Zamora, [...] de septiembre de 2004. Y VISTOS [...], RESULTANDO [...]. POR ELLO: FALLO: 1) Haciendo lugar a la demanda promovida por [...] contra [...] por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble descripto en el primer resultando (art. 4015 del Código Civil, 24 de la Ley 14159, 679/81 y 384 del CPCC). 11) Ordenando la cancelación de dominio a nombre de los accionados en el Registro de la Propiedad Inmueble y su inscripción a nombre de la actora (art. 682 del CPCC). REGÍSTRASE. NOTIFÍQUESE. Hay una firma ilegible y un sello: Dra [...]. Juez”. SEGUNDO: Que conforme al plano de mensura que pretende prescribir, característica 63- [...] -9, que agrego a la presente, el inmueble objeto de la sentencia se designa como LOTE ONCE de la MANZANA TREINTA Y TRES, ubicado en TEMPERLEY, partido de Lomas de Zamora, provincia de Buenos Aires, con frente a la calle [...] número 175, entre [...] y [...], compuesto de diez metros de frente por veintinueve metros cincuenta y ocho centímetros de fondo, lo que hace una SU PERFICIE total de doscientos noventa y cinco metros ochenta decímetros cuadrados, lindando por su frente al norte con la calle [...]; al este con los lotes 34 y 2-A de la misma manzana; al sur con el lote 3 y al oeste con el lote 32. NOMENCLATURA CATASTRAL: circunscripción [...]; sección [...]; manzana [...]; parcela [...]; partida número [...]; valuación fiscal \$ [...]. TERCERO: Que conforme al plano agregado al folio 466/29 del partido de Lomas de Zamora, el inmueble designado como LOTE ONCE de la MANZANA TREINTA Y CUATRO, cuya inscripción se cancela, era número [...] año [...] del partido de Lomas de Zamora. Que el mismo medía diez metros de frente por veintinueve metros ochenta y cinco centímetros de fondo superficie de doscientos noventa y

cinco metros ochenta decímetros cuadrados<sup>2</sup>. CUARTO: Que a fojas 240 consta la regulación de honorarios de las letradas intervinientes. A fojas 254 y 263 el Juzgado da por cumplido el artículo 21 de la Ley 6716. QUINTO: Que solicita de mí, el autorizante, expida testimonio de la presente a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad. LEO a la compareciente, quien la otorga y firma ante mí, doy fe.

2. En ocasiones, la superficie objeto de la posesión no coincide con la superficie del inmueble registrado, o abarca parcialmente varios de ellos, o sobre inmuebles inscritos en forma conjunta. En estos supuestos se deben consignar todas las inscripciones afectadas y el Registro inscribirá el nuevo dominio por las medidas y superficie consignadas en el plano de usucapión, cancelando parcialmente las anteriores. El titular registral del remanente, cuando quiera disponer del mismo, deberá proceder a la confección de un nuevo plano que lo mensure.