

UNIVERSIDAD EMPRESARIAL SIGLO 21

TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

**SANEAMIENTO DE TÍTULOS
DE DOMINIO
EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**

Rodolfo A. Milani
ABG 180

CAPÍTULO 1

NOCIONES GENERALES.

A)-INTRODUCCIÓN.

La situación de la titulación dominial de inmuebles en nuestro país, y particularmente en lo que atañe al presente trabajo, la provincia de Córdoba, resulta a todas luces crítica, teniendo en cuenta que existe una enorme cantidad de inmuebles cuyos poseedores carecen de títulos suficientes para acreditar su propiedad y oponerla a terceros; por lo que se ha tornado imperativo reglar un sistema normativo tendiente a regularizarla.

La cuestión de las irregularidades en la inscripción de dominio está íntimamente ligada a un problema con altas repercusiones tanto en el ámbito jurídico como en la esfera de lo estrictamente social; en efecto, en la provincia de Córdoba, ha tenido lugar a un fenómeno masivo por el cual muchas personas habitan y explotan inmuebles sin tener título alguno que acredite su propiedad; o bien los títulos que presentan carecen de los requisitos que le otorgan validez.

Es por ello que, tanto a nivel nacional como provincial, se ha legislado de manera que se procure una protección de aquellos que, sin tener un título suficiente, solo poseen el inmueble, otorgándole herramientas para adquirir la propiedad; o por el contrario, lograr que el titular registral del inmueble recupere el pleno ejercicio de sus derechos que se hubieren visto menoscabado; intentando como consecuencia de ello ordenar el sistema de titulación dominial.

De manera sintética es posible explicar que el principal objetivo del trabajo al que se pretende arribar es el de alcanzar una comprensión concisa y totalizadora del régimen de saneamiento de títulos dominiales de la propiedad inmueble integralmente considerado; y más específicamente lograr descifrar la utilidad práctica que el sistema estudiado otorga, haciendo énfasis en los beneficios que pueden obtenerse.

Particularmente se buscará examinar las leyes que sobre el tema hubieren dictado el congreso nacional como así también la legislatura provincial, intentando

dilucidar las cuestiones controvertidas y delimitando los alcances; y especialmente, intentando identificar cuales son los efectos que el régimen de saneamiento de títulos establece con relación a la prescripción adquisitiva.

Para alcanzar el objetivo propuesto es necesaria la concreción de un exhaustivo análisis de las diferentes leyes provinciales vigentes que regulan la cuestión del saneamiento de títulos y la inscripción de las posesiones, cómo así también será necesario, para comprender mejor la realidad legislativa actual en esta materia, realizar un recorrido por la legislación que, aunque derogada, actuó como punto de partida en este intento por lograr una regularización de la propiedad de la tierra.

Este análisis del sistema de saneamiento de títulos, no estaría completo si nos ceñimos solo a la legislación local; por lo que para alcanzar una comprensión integral de la cuestión a tratar será necesario abordarla de manera que se examine el ordenamiento normativo cordobés, conjuntamente con una precisa articulación con las leyes nacionales que reglan la regularización dominial.

En definitiva, el enfoque que se le pretende dar al trabajo está dado por un punto de vista descriptivo de la realidad legislativa y social en lo referente al tema tratado; es por eso que la conclusión a la que se intenta arribar, es determinar si el régimen normativo vigente ofrece una herramienta eficaz para remediar las deficiencias que presenta el sistema dominial.

B)-ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO.

Para comenzar a desarrollar el tema objeto del presente trabajo, primero será preciso abordar, de manera breve, el tratamiento de algunas cuestiones relacionadas con el derecho real de dominio, y principalmente en lo atinente a su constitución. En efecto, esta obra trata y describe la problemática situación dominial existente en materia inmobiliaria en general, y particularmente en lo que atañe el territorio de la provincia de Córdoba, destacando además las posibles soluciones que desde el ámbito legislativo se le ha intentado imprimir a esta cuestión. Sin embargo resulta necesario que desde un comienzo quede en claro que el objeto de estudio es el derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, y las circunstancias en que éste se puede encontrar en la realidad; obviamente estas circunstancias no refieren a los casos en los que existe un pleno

ejercicio de los derechos emanados del dominio; si no que, lo que se analizará, serán aquellas situaciones en las que, quien detenta el derecho real de dominio, se encuentra impedido de ejercitarlo; o bien –y principalmente– aquellos supuestos en que quien pretende detentar dicho derecho, por diversas razones se ve impedido de adquirirlo.

Para poder incursionar correctamente en estos temas, resulta imperativo comenzar por la génesis del derecho de dominio; es decir, entender de que manera un sujeto puede instituirse en titular de este derecho real. Para ello habrá que considerar cuáles son las formas de adquirir el dominio, y qué requisitos resultan indispensable cumplimentar para que dicha adquisición sea valedera.

B.1) Título y modo.

A grandes rasgos se podría decir que la mecánica que el codificador ha establecido para la adquisición del derecho real de dominio sobre los inmuebles es la del doble requisito del título y el modo; entendido el primero como la causa eficiente, que genera la constitución del derecho real en cabeza de un sujeto; mientras que el modo lo constituirían los actos materiales tendientes a situar al adquirente en posición de ejercitar efectivamente los derechos emanados del dominio. Este doble requisito se encuadra en lo preceptuado por el artículo 577 del Código Civil que establece que *“antes de la tradición de la cosa , el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”*, a diferencia de otros sistemas en los que el mero acuerdo entre partes configura el nacimiento del dominio. De esta forma se puede considerar al título como la causa generadora del derecho real, que precede al modo, entendido este último como la efectivización concreta del derecho¹.

Para poder profundizar sobre las características del título y el modo, será necesario hacer un paréntesis y desarrollar la clasificación que el Código Civil plantea con relación a las formas en que la adquisición del dominio de los inmuebles se puede dar. Estas modalidades generalmente son ubicadas en dos grupos bien definidos, por un lado se distinguen las formas originarias de adquisición, y por el otro las formas derivadas. Las formas originarias de adquisición podrían caracterizarse como aquellas

¹Ventura, Gabriel; “Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral”; Anuario de Derecho Civil (UCC), Ed. Alveroni, 2004, Tomo I, pág. 197.

en que el dominio nace en cabeza del adquirente sin atención al derecho del antecesor²; en estos casos carece de importancia si el bien tuvo o no un propietario anterior, ya que el dominio nacería de manera impecable, desprovisto de todos los gravámenes que pudieran existir en cabeza de un posible titular precedente; en esta categoría se puede incluir a la avulsión, el aluvión, y la usucapión extraordinaria o veinteañal como los ejemplos más interesantes; sobre todo este último, que, como regla general, trabaja en contra de las pretensiones de un anterior titular dominial³. Con relación a la otra categoría de adquisición dominial, es decir la forma derivada, es factible afirmar que ésta se da cuando, quien pretende instituirse en propietario recibe el dominio directamente de un propietario anterior; en otras palabras, este supuesto se da cuando hay un traspaso del dominio por parte del anterior dueño en favor de quien a partir de ese momento será el actual propietario; el caso de adquisición derivada por antonomasia lo constituye la tradición translativa de dominio⁴.

Hecha esta aclaración respecto de las formas originarias y derivadas de adquisición del dominio, resulta posible retomar el análisis de los requisitos necesarios para el nacimiento del derecho de dominio, es decir el título y el modo. Para ello es preciso tratar los supuestos diferenciadamente, según se trate de adquisición derivada u originaria, en orden a establecer si estos requisitos deben estar presentes o no en cada una de las categorías.

Con relación a la adquisición de dominio derivada, no existe conflicto doctrinario, ya que es conteste la doctrina en afirmar que resulta indispensable la concurrencia del título y el modo. Esto es así, de acuerdo a lo pasmado en el artículo 2602, en el que se establece que *“la tradición debe ser por título suficiente para*

² *Mariani de Vidal, Marina.*- CURSO DE DERECHOS REALES.- sexta edición, Tomo I, Pág. 306 - Ed. Zavalía; 2000.

³ *Ventura, Gabriel;* Ob. Cit., pág. 198

⁴ Artículos 2601; 2602; 2603; y 2609 del Código Civil:

Art. 2.601. Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba ser capa adquirir.

Art. 2.602. La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio.

Art. 2.603. Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición, son los que son propios del que la hace.

Art. 2.609. Se pierde igualmente el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición en las cosas muebles, y en los inmuebles, después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición.

transferir el dominio”, lo que debe ser conjugado con el artículo 577, en el que se estipula la obligatoriedad del modo. Entonces se puede afirmar que en la adquisición de dominio derivada, el título suficiente está dado por el acto jurídico causal de la transferencia; mientras que el modo será la entrega efectiva de la cosa, con el fin de constituir sobre ella el derecho real de dominio.

Continuando con las formas derivadas de adquisición del dominio de inmuebles, resulta necesario realizar algunas aclaraciones con relación al título que da origen a la adquisición. Tal como se expuso en el párrafo anterior, deviene imprescindible la existencia de un *título suficiente*, entendido éste como aquel acto jurídico revestido de todas las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley, y que sea apto o idóneo para servir de fundamento o base a la transmisión de dominio⁵; sin embargo, pueden darse situaciones en las que, a pesar de existir título, éste no esté revestido de las condiciones necesarias para constituir un *título suficiente*. Esto resulta de gran interés a los efectos de esta obra, ya que estas situaciones dan origen a la necesidad de sanear estos títulos. Dentro de estos supuestos resulta posible encasillar al llamado *título putativo*, que se configura cuando el poseedor tiene razones suficientes para creer en la existencia de un título a su favor, o para extender su título a la cosa poseída⁶; es decir, se da en aquellas situaciones en las que, si bien no existe título, el poseedor está convencido, por ignorancia o error de hecho excusable, que efectivamente existe; también se considera título putativo, a tenor de lo consignado en la última parte del artículo 2357 del Código, aquellos casos en los que verdaderamente existe un título suficiente, pero se lo intenta ejercer sobre una cosa distinta a la que el título refiere. Otro caso de título que no llega a constituir Título suficiente está dado por el denominado *justo título*.⁷

Un caso particular de instrumentos que no alcanzan a constituir *título suficiente*, está dado por la adquisición mediante boleto de compraventa de inmuebles. El artículo 1184 del Código Civil, en su inciso primero, establece que deben ser realizados por escritura pública aquellos contratos que tuvieren por objeto la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles; es decir, que en virtud de esta disposición, sólo pueden constituir *título suficiente* aquellas transmisiones celebradas con tal formalidad. Sin

⁵ *Mariani de Vidal, Marina*; Ob. cit., Tomo I, Pág. 338

⁶ Artículo 2357, Código Civil

⁷ El tema *justo título* se encuentra tratado en el capítulo 2, punto B) “La Usucapión como mecanismo saneatorio de títulos”, página 15.; a donde se remite.

embargo, en la práctica y en el tráfico jurídico-comercial se ha masivizado la celebración de contratos en instrumentos privados denominados boletos de compraventa. El artículo 1185 del Código dispone que esta clase de contratos quedarán concluidos como contratos en que las partes se obligan a celebrar escritura pública. En el ámbito de los derechos personales la doctrina no es unánime al considerar la naturaleza jurídica del boleto y la cuestión atinente al perfeccionamiento de la compraventa; así es que algunos autores lo consideran una promesa de venta⁸, mientras que otros⁹ entienden que constituye un contrato definitivo y perfecto de compraventa¹⁰.

Sin embargo, y ya entrando en lo estrictamente atinente a los derechos reales, y particularmente a la tradición translativa de dominio, es dable afirmar que para tener por operada la transmisión de dominio del inmueble, no bastará con el boleto y la tradición sino que será indispensable el otorgamiento de la escritura pública, constituyendo ésta el título suficiente; esto se puede constatar en lo establecido en el artículo 2609 de Código Civil, en el que, al tratar la pérdida del dominio por enajenación de la cosa, estipula que, para el caso de los inmuebles, la pérdida del dominio ocurre cuando otro adquiere el dominio “...después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición”.

Por otra parte, con relación a las formas originarias de adquisición del derecho real de dominio, existen diferencias doctrinales a cerca de la existencia de los requisitos de título y modo. Así es posible encontrar la opinión de algunos autores, en la que sostienen que los requisitos de título suficiente y modo suficiente no juegan en materia de adquisición originaria del dominio¹¹, quedando éstos destinados a ser requeridos sólo en casos de adquisición derivada.

Para otros autores, en cambio, ya sea adquisición derivada u originaria, siempre se dan estos requisitos. El título como causa generadora y el modo cuanto supuesto fáctico que erige a un sujeto en titular del bien. Con relación al título, esta doctrina entiende que es la causa eficiente que da origen al nacimiento de un derecho real de

⁸ “Lopez de Zavalía, F., *Curso introductorio de derecho registral*, pag 252, nota 2, ed. 1983”; en *Mariani de Vidal, Marina*; Ob. cit., Tomo I, Pág. 139.

⁹ *Borda, Guillermo A.*; MANUAL DE CONTRATOS; decimoctava edición actualizada, pag. 257, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1998.

¹⁰ No se profundizará sobre este tema por ser ajeno a la temática de la obra.

¹¹ *Mariani de Vidal, Marina*; Ob. cit., Tomo I, Pág. 99 .

dominio. Estas causas existen efectivamente tanto en las adquisiciones derivadas como en las originarias; sin embargo existirían diferencias en estas causas, según se trate de una u otra forma de adquisición. Así, es posible distinguir entre *causas específicas*, destinadas a la adquisición de dominio derivada; y *causas genéricas*, las que se encuentran en las formas de adquisición originarias. Estos títulos o causas específicas, destinados a las adquisiciones derivadas, se caracterizan porque en ellos se concretan o determinan *ab initio* los sujetos y el objeto de la pretensión jurídico real.

Por el contrario, cuando se está frente a una adquisición originaria; las características del título o causa eficiente son sensiblemente distintas. Estas causas, que se denominan genéricas, a diferencia de las específicas que nacen conjuntamente con la pretensión adquisitiva, preexisten siempre a dicha pretensión; además, en estas *causas genéricas*, los sujetos y el bien objeto del derecho real no se hallan determinados de manera concreta. En definitiva, las *causas genéricas* prevén supuestos fácticos que una vez cumplidos, producen la constitución del derecho real de dominio; se trata entonces de supuestos legales previstos de manera indeterminada en cuanto a cosa y sujetos adquirentes¹². En otras palabras, los títulos genéricos están dados por la ley; son las normas que prevén los supuestos en los que se puede adquirir derechos reales de forma originaria; y, en estos casos, el modo será la conducta de un sujeto determinado que se coloca en tales supuestos.

B.2)-Inscripción registral.

El artículo 2005 del Código Civil, reformado por la ley 17.711, establece que “*la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios (...) Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.*”. Si bien la inscripción registral no es constitutiva de derechos reales, si no que se la califica de *meramente* declarativa; esto no es óbice para destacar la trascendencia de dicha publicidad. En efecto, mientras la inscripción no hubiere operado, la transmisión del derecho real sólo podrá ser oponible entre las partes que intervinieron en el negocio de transferencia. Esto significa que, quienes no resultan

¹² Ventura, Gabriel; Ob. Cit., pág. 200.

afectados por la oponibilidad del derecho, por no estar inscripto, podrán prescindir absolutamente del mismo; es decir que, ante la falta de inscripción, los terceros interesados podrán actuar como si la titularidad todavía no se hubiere transferido¹³.

En definitiva, la inscripción registral torna oponible *erga omnes* al derecho real; mientras que la carencia de ésta, impide esa oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, es preciso decir que esta inoponibilidad no puede ser esgrimida por cualquier tercero, si no sólo por una clase de éstos. La falta de inscripción registral, provoca que el derecho no sea oponible al *tercero registral*; entendido éste como aquel que ha obtenido una colocación registral, sea como titular de un derecho real sobre la cosa o como titular de una medida cautelar inscripta. Por lo que, según esta teoría, el simple tercero no puede ampararse en la falta de registración; si no que para él, el derecho real nació en cabeza del adquirente, con el título y el modo¹⁴.

Todo lo expuesto hasta el momento a cerca de la inscripción registral, y sus consiguientes efectos de oponibilidad *erga omnes*, resulta claramente entendible si se lo aplica a los casos de adquisición del dominio a través de la transferencia; es decir las formas derivadas de adquisición dominial. Sin embargo, en el campo de las formas originarias de adquirir el dominio, la cuestión cambia diametralmente; ya que en ellas, no existe un título que pueda ser pasible de inscripción. Esto es así porque el título o causa eficiente que da origen a la adquisición del bien, como se dijo con anterioridad, está dado por la propia ley; y es evidente que ésta no puede ser inscripta por carecer de las especificaciones necesarias, relativas a la identificación del adquirente y a la individualización del inmueble sobre el que recae el dominio. De esto se deduce que el derecho real de dominio constituido a través de una forma originaria resulta oponible *per se*, sin necesidad de registración¹⁵. Sin embargo, quien hubiere adquirido el dominio en forma originaria, podrá inscribir su derecho real en el registro, una vez adquirido el documento idóneo en el que se hallen determinados el sujeto y el inmueble objeto del derecho.

¹³ “Moiset de Espanes, Luis; “La Transmisión del Dominio y Otros Derechos Reales en la Reforma del Código Civil”, *Revista Crítica de Derechos Inmobiliario*; N° 544, Pág. 397; España, Madrid; 1981”, en Ventura, Gabriel; Ob. Cit., pág. 200

¹⁴ Ventura, Gabriel; Ob. cit., pág. 191; (nota al pie de página).

¹⁵ Ventura, Gabriel; Ob. cit., pág. 191

CAPÍTULO 2

SANEAMIENTO DE TÍTULOS EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL.

Son muchas las situaciones que provocan que el sistema de títulos de la propiedad sea deficiente, la casuística llevaría a exponer una larga lista de casos concretos que generan problemas en materia de titulación dominial, sin embargo, y más allá de las causas que lo suscitan, se puede afirmar que la problemática se basa, a grandes rasgos en una incompatibilidad entre quien figura registralmente como propietario del inmueble y quien efectivamente ejerce los actos de dominio sobre el mismo bien sin ser el dueño; es decir, coexisten el legítimo dueño de la cosa y otro individuo que ejerce la posesión de la misma.

Esta situación de concurrencia, con relación a un mismo inmueble, de un titular del derecho real de propiedad y un poseedor, no resulta en principio ajeno a la legalidad ya que en la normativa vigente dentro del Código Civil, no sólo está previsto el instituto de la posesión, si no que además prevé mecanismos para su defensa, y es una vía hacia la obtención de la propiedad a través de la prescripción adquisitiva. Sin embargo, en lo que atañe al sistema de títulos de dominio en general, las posesiones significan una degradación, ya que éstas generan no sólo incertidumbre e inseguridad jurídica para el poseedor, sino que producen un grave obstáculo para el normal desarrollo del tráfico jurídico-comercial en materia inmobiliaria. Esto es así porque, en primer lugar, un inmueble que se halla poseído genera, para su verdadero propietario, una barrera insalvable para que éste pueda disponer libremente del mismo; por otra parte, el hecho de que se generalice la utilización de la posesión como método natural de las relaciones entre los sujetos y los inmuebles, contribuiría a la formación de un tráfico comercial inmobiliario paralelo, que tendría a la transferencia de posesiones como mecanismo común a la hora de acceder a un inmueble, erosionando de esta forma el único mecanismo sano para el tráfico inmobiliario, cual es la transferencia de dominio.

En síntesis, lo que se intenta a través del saneamiento de títulos es lograr que quien ejerce la posesión del inmueble sea a su vez el titular del derecho real de dominio

sobre el mismo, y que además, este derecho real se encuentra debidamente publicitado mediante la anotación en el registro correspondiente.

Para lograr este objetivo de situar en un mismo sujeto la titularidad del derecho real de dominio, la titularidad registral, y el pleno ejercicio de los actos de dominio, la legislación ha propuesto una serie de herramientas legales; así, es posible encontrar disposiciones insertas en el Código Civil y en leyes especiales que contribuyen a lograr el saneamiento del sistema.

Dentro de la normativa plasmada en el código Civil existen prescripciones que tienden a brindar protección al titular del dominio, otorgándole mecánicas para que éste desvirtúe aquellas circunstancias que amedrentan el derecho de dominio; estas disposiciones son las acciones reales¹⁶, mediante las que el dueño recupera el ejercicio pleno de su derecho o impide que éste se vea menoscabado. También existen disposiciones tendientes a proteger al poseedor del inmueble, dándole herramientas para que éste preserve la posesión de manera pacífica y continua ante los posibles ataques o perturbaciones en contra de ella; esto se justifica, en el marco del saneamiento de títulos, ya que, como se mencionó con anterioridad, si la posesión se da de manera pública, pacífica y continua, habilita con el transcurso del tiempo a alcanzar la propiedad del inmueble poseído, y de esta forma se lograría el saneamiento definitivo del título.

Por otra parte, y dentro del mismo plexo normativo, se hallan insertas prescripciones que, si bien no son exclusivas de la materia de los derechos reales, si no que son disposiciones comunes, pueden conllevar al saneamiento de los títulos de propiedad; tal es el caso de la *confirmación de la nulidad*, que es el acto jurídico por el cual una persona hace desaparecer los vicios de otro acto que se halla sujeto a una acción de nulidad¹⁷; en el marco del saneamiento de títulos, si se estuviere ante un derecho real que tuviese su origen en un acto nulo o anulable viciado de nulidad relativa, las partes que tengan derecho a demandar o alegar la nulidad, pueden confirmar el acto una vez que haya cesado la incapacidad o el vicio, renunciando a la acción de nulidad, y saneando de esta manera el título.

¹⁶ Cabe aclarar que el titular del dominio tiene a su disposición, además de las acciones reales, las acciones posesorias y las acciones policiales.

¹⁷ Código Civil, Art. 1.059

Más allá de lo contenido en el Código Civil, se han sancionado normas especiales tendientes al saneamiento de la situación conflictiva en materia dominial, ya sea creando nuevos instrumentos de materia civil para la protección de la posesión en aras a alcanzar la prescripción adquisitiva, como por ejemplo la ley N° 24.374; o utilizando institutos del derecho público, como por ejemplo la expropiación de inmuebles poseídos para posteriormente transferir la propiedad a los poseedores.

A)-SANEAMIENTO COMO ESQUEMA DEFENSIVO.

A.1) Acciones Posesorias.

Si bien las acciones posesorias no constituyen *per se* herramientas saneatorias de los títulos de dominio, resulta importante tenerlas en cuenta como elementos que coadyuvan a lograrlo; esto deriva de que si se toma a la usucapión como un efectivo instrumento saneatorio, resulta necesario consolidar una posesión sin fisuras para alcanzar dicha prescripción adquisitiva. Es decir, las acciones posesorias no sanean el título deficiente, pero pueden resultar útiles a los fines de proteger la posesión para luego sanear efectivamente la situación dominial sobre ese inmueble.

Haciendo una breve mención a cerca de las posibilidades que ostenta el poseedor para defender judicialmente¹⁸ su posesión, es posible destacar que el Código distingue entre las distintas características de la posesión, diferenciando las posesiones anuales no viciosas de cualquier otro tipo de posesión, otorgándole distintas acciones según la posesión se encuadre en uno u otro rango; así las acciones posesorias propiamente dichas están destinadas para los poseedores no viciosos que ostenten un ejercicio de la posesión por más de un año, mientras que se han dispuesto las llamadas acciones policiales para cualquier tipo de posesión, aún las que adolecen de vicios.

Más allá de estas discriminaciones entre las acciones posesorias, realizadas según las características de la posesión, y que tienen su correlato en los efectos de las mismas, pero en los que no se profundizará por no ser objeto del presente trabajo; resulta posible decir, a grandes rasgos que estas acciones tienden a brindar protección a

¹⁸ Cabe destacar que en este apartado sólo se hace referencia a la defensa judicial de la posesión, mas resulta necesario aclarar que existen otras vías protectorias de la posesión que no se ejercitan mediante el accionar jurisdiccional, tal el caso de la llamada *defensa privada* de la posesión, establecida en el artículo 2470 del Código Civil.

los poseedores contra los actos de terceros o del titular del derecho de dominio que pretendan menoscabar o impedir la continuidad de la posesión. De esta forma, es dable ubicar en dos grandes grupos los ataques que el poseedor puede sufrir en el ejercicio de la posesión, estos son la turbación de la posesión y la pérdida de la misma. Con relación a los actos de turbación de la posesión, que son aquellos actos materiales que obstruyen o desmedran el ejercicio de los actos posesorios; se han establecido dos tipos de acciones para contrarrestar estos avasallamientos; por un lado la acción posesoria de mantener contenida en los artículos 2487, 2495 y 2496 del Código Civil, destinada a los poseedores anuales no viciosos¹⁹; y la acción policial de mantener, plasmada en el artículo 2469 del Código. Por otra parte, en aquellos casos de despojo o desposesión, es decir, cuando existiera la exclusión absoluta del poseedor, con relación al todo o a una parte del inmueble poseído, el Código Civil dispone la acción posesoria de recobrar, con efectos reipersecutorios amplios, contenida en el artículo 2487, y la acción policial de despojo, con efectos reales restringidos, contenida en el artículo 2490 y subsiguientes; para los casos de poseedores anuales no viciosos y para cualquier tipo de poseedores respectivamente²⁰.

A.2)-Acciones Reales.

Así como se vio, en el apartado anterior, que las acciones judiciales tendientes a salvaguardar la situación posesoria del poseedor no constituyen en sí mismas un mecanismo saneatorio de la conflictiva situación en materia inmobiliaria, si no que son tenidos como un método indirecto para lograr esos fines; ya que sólo son medidas tendientes a mantener incólume la posesión hasta tanto haya transcurrido el tiempo necesario para lograr la adquisición del derecho real de dominio a través del instituto de la prescripción. En sentido opuesto se encasillan las disposiciones legales que apuntan a proteger al titular del derecho de dominio, es decir las acciones reales; las que, efectivamente constituyen herramientas saneatorias.

Las acciones reales se clasifican en tres supuestos, la acción reivindicatoria, mediante la cual el propietario del bien lo reclama y reivindica contra aquel que se

¹⁹ Resulta necesario aclarar que la anualidad y los vicios de la posesión son relativos, esto se colige de lo prescripto en los artículos 2368; 2371; 2477 y su nota; y la nota al artículo 2478.

²⁰ *Mariani de Vidal, Marina.*- Ob. cit., Pág. 241.

encuentre en posesión de él; la acción negatoria que tiende a recuperar la libertad de ejercicio de esos derechos; y la acción confesoria que tiene como fin el restablecimiento de los derechos y de las servidumbres²¹. Estas acciones conforman la máxima garantía de defensa de todo el abanico de derechos reales creados por la legislación; así lo expresa el artículo 2756 del Código Civil, al establecer que las “*acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales...*”, y buscan además que se condene al demandado a poner punto final al ataque inferido contra aquellos. Sin embargo, y dada la temática del presente trabajo, que es la consolidación en un mismo sujeto de la titularidad del derecho real de dominio y la posesión efectiva del inmueble afectado por este derecho, resultaría ocioso analizar con detenimiento las características de las medidas defensivas de todo el cúmulo de derechos reales; por lo que sólo se hará una breve descripción de las acciones que permiten que el propietario de un inmueble que se encuentra afectado por la posesión de un tercero, recupere el pleno ejercicio de sus derechos dominiales.

Tanto la acción reivindicatoria como la negatoria se otorgan para proteger los derechos reales que se ejercen por la posesión, entre ellos el que tiene directa relación con este trabajo, cual es el derecho real de dominio. A cerca de la acción reivindicatoria el Código Civil expresa en el artículo 2758 que “*la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio (...) por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión...*” de la cosa objeto de su derecho de dominio; es decir que existe un titular dominial de un inmueble que ha perdido el pleno ejercicio de los derechos emanados del dominio por no ejercer la posesión sobre el inmueble; esta posesión, que en principio le correspondería al dueño está siendo ejercitada por un tercero; esto puede darse porque ha existido una pérdida de la posesión del inmueble, es decir que el propietario ha sido desposeído contra su voluntad, ya sea a través de la violencia, la clandestinidad o el abuso de confianza, por parte de un tercero que pretende constituirse en poseedor evidenciando el *animus domini*. También es factible que suceda en aquellos supuestos en los que el propietario hubiese entregado voluntariamente la posesión del inmueble, y posteriormente, el acto

²¹ Resulta imprescindible aclarar que, con relación al ámbito de aplicación de las acciones reales, esta obra sigue los lineamientos adoptados por Mariani de Vidal (*Mariani de Vidal, Marina.- Ob. cit., capítulo 6*); sin embargo la doctrina no es unánime, existiendo diversas posiciones y controversias con relación a este tema.

en virtud del cual se ha efectuado la entrega sea desvirtuado, ya sea por estar afectado de nulidad o por configurarse alguna causa de rescisión; caído este acto, la posesión se ejercería sin causa alguna, causando un perjuicio al derecho del propietario; por lo que esto habilitaría al dueño a solicitar la restitución del inmueble.

Con relación a la acción negatoria se puede decir, a grandes rasgos, que tiende a proteger los mismos derechos que la acción reivindicatoria, entre ellos el derecho de dominio cuando éste se viera afectado por un tercero; pero a diferencia de la acción de reivindicación, para que opere la acción negatoria será necesario que el titular no se hubiere visto privado de ejercer la posesión de forma absoluta; si no sólo de manera relativa, es decir, que la lesión o el ataque que sufra el derecho de dominio consista en actos de turbación. Esto se evidencia en la nota que introduce el codificador al artículo 2800, en la que expresa que la acción negatoria “...no difiere de la reivindicatoria, sino por la extensión de la lesión que nuestro derecho de propiedad ha sufrido de parte del demandado. Para que podamos intentar la reivindicación, es preciso que se nos haya impedido enteramente usar de nuestra cosa, es decir, que seamos privados de la posesión. Todo ataque de una importancia menos grave, basta para darnos la acción negatoria...”; es decir, la acción negatoria procede cuando el titular dominial de un inmueble es visto afectado por quien intenta ejercer un derecho real sobre el mismo bien, sin que sea titular del mismo, menoscabando de esta forma el pleno ejercicio del derecho de dominio por parte del propietario; esto puede darse, por ejemplo, en los supuestos en que alguien pretendiese ejercer sobre un inmueble una servidumbre de la que no es titular, lo que afectaría claramente el libre ejercicio del dominio.

Estas situaciones en las que el derecho del titular dominial se encuentra afectado en todo o en parte, mediante el despojo o la turbación, respectivamente, conllevan a degradar el sistema de titulación dominial; por lo que las acciones reivindicatorias y negatorias, que, tienden a dar por tierra con estas situaciones, constituyen verdaderos mecanismos saneatorios, que de ser utilizadas correctamente y articulándolas con el universo de medidas tendientes a estos fines, se podría arribar a un sistema de títulos de la propiedad sin fisuras.

Por último, y para tratar el tema de las acciones reales de manera integral, resulta necesario abordar, aunque de manera sintética, el tema de la acción confesoria. El

artículo 2795 del Código Civil establece que “*La acción confesoria es la derivada de actos que de cualquier modo impidan la plenitud de los derechos reales o las servidumbres activas, con el fin de que los derechos y las servidumbres se restablezcan*”. Siguiendo a Mariani de Vidal, el ámbito de aplicación de esta acción está contenido en el artículo 2796 del Código, según el cual se le otorga acción confesoria “*...a los poseedores de inmuebles con derecho de poseer, cuando fuesen impedidos de ejercer los derechos inherentes a la posesión, que se determinan en este código...*”; de esta forma, y continuando con esta posición doctrinaria, se deberá entender que la acción confesoria opera en aquellas situaciones en que se vulneren los derechos inherentes a la posesión, los que están constituidos por las servidumbres activas²², y también aquellos emanados de las restricciones al dominio²³. Por otra parte, el artículo 2796 también le otorga acción confesoria al acreedor hipotecario, para que éste proteja el inmueble gravado cuando no se cumpla con las restricciones de dominio o se impida el ejercicio de una servidumbre activa estipulada a favor del fundo hipotecado; es decir que, las misma defensa que se le otorga al poseedor, se le da también a su acreedor hipotecario, ya que estos actos lesivos de la plenitud del derecho del propietario del fundo, redundarían en una disminución de la garantía del acreedor hipotecario.²⁴

B)-LA USUCAPIÓN COMO MECANISMO SANEATORIO DE TÍTULOS

Tal como se viene sosteniendo en los lineamientos del presente trabajo; las deficiencias en el sistema de titulación dominial se generan por no existir una identidad subjetiva entre quien resulta titular dominial de un inmueble y quien ejerce sobre el mismo los actos posesorios, por lo tanto, para lograr solucionar esta problemática resulta necesario destruir tal dualidad. Básicamente se debe afianzar en una misma cabeza el dominio y la posesión del inmueble. Para lograr estos fines y sanear el sistema de títulos de la propiedad inmueble existen dos alternativas posibles; o bien se restituye al propietario la facultad de ejercer de manera plena todos los derechos emanados del dominio; o, por el contrario se le otorga al poseedor la titularidad dominial del bien. Para el primer caso, o sea, devolver al propietario la posesión del inmueble, están

²² Código Civil, Art. 2421

²³ Código Civil, Art. 2418

²⁴ Mariani de Vidal, Marina.- Ob. Cit, pág. 362-366.

previstas las acciones reales del Código Civil. El segundo supuesto, que tiene por finalidad que el poseedor del fundo logre instituirse en propietario, es quizá, el principal objeto de la legislación saneatoria; teniendo como eje primario el instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión.

De manera genérica es posible definir a la usucapión, como la adquisición de la propiedad de una cosa por la continuación de la posesión durante el tiempo que la ley fija para ello, tal lo que se desprende de lo enunciado en el artículo 3948 del Código Civil. Al buscar los fundamentos de este instituto jurídico, rápidamente se deduce que están directamente relacionados con el saneamiento de los títulos, ya que a través de la prescripción adquisitiva se intenta consolidar las situaciones fácticas dadas por los supuestos de sujetos que ejercen la posesión comportándose como los propietarios de los inmuebles que poseen pero sin serlo; tratando, mediante esta herramienta, de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio²⁵. Además, para justificar esta decisión del codificador de brindar a quien posee un inmueble sin ser el dueño, la posibilidad de, a través de la posesión, alcanzar la titularidad dominial del bien, nos encontramos con una cuestión de gran contenido social; ya que frente al no uso de las cosas por parte de su dueño, se le hace perder a éste el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir. En otras palabras, si existe un sujeto que no aprovecha en forma alguna un inmueble de su propiedad, y que además es negligente o desidioso al no intentar recuperarlo cuando éste está siendo poseído por un tercero; y por el otro lado existe otro sujeto que efectivamente hace uso de ese fundo poseyéndolo; podría deducirse que el primero no necesita el inmueble mientras que el segundo sí; por lo que, atendiendo a las reglas primigenias de equidad, necesarias para una vida en sociedad con orden y paz social, resulta lógico que la legislación ampare al poseedor proveyéndolo de los medios necesarios para que éste se constituya en titular de dominio, sustrayéndolo, de esta manera, de una situación acuciante plagada de incertidumbre e inseguridad jurídica.

²⁵ *Mariani de Vidal, Marina.- Ob. Cit., Tomo III, Pág. 288*

En cuanto a la dinámica de la prescripción adquisitiva de inmuebles²⁶, el Código Civil realiza una clasificación, dividiendo en dos los tipos en que ésta se puede dar; esta clasificación se establece teniendo en cuenta criterios relacionados con el tiempo que debe durar la posesión hasta que el poseedor se encuentre en condiciones de acceder al título de dominio del inmueble poseído, y también está relacionada con ciertos requisitos y características que debe tener dicha posesión. De acuerdo a esto encontramos por un lado la llamada usucapión breve o decenal, y por el otro la usucapión larga o veintañal.

Para llegar a una definición de la llamada prescripción breve, es necesario comenzar diciendo que esta constituye la adquisición del dominio de un inmueble luego de transcurrir diez años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Además de esto, deberán concurrir otros dos elementos trascendentales que, conjuntamente con el tiempo de posesión previsto, caracterizan este instituto; estos elementos son el justo título y la buena fe. El artículo 3999 del Código Civil, define este tipo de usucapión estableciendo que *“el que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”*. Resta entonces descifrar que características debe poseer un acto jurídico que tiende a transferir la propiedad de un inmueble para que sea considerado un justo título, para ello resulta necesario remitirse al artículo 4010 del Código que lo define como *“...todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana.”*; y, en la nota a este artículo el codificador completa el concepto aclarando que *“...un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario (...) precisamente el vicio resultante de toda falta de derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir”*. En otras palabras, es posible decir que el justo título es un acto por el cual se intenta transferir la propiedad de un inmueble; este acto jurídico de transferencia de propiedad es, en sí mismo, idóneo o apto para cumplir con esos fines, y además cumple con todas las formalidades necesarias para ello; sin embargo existe un defecto o un vicio que impide que el sujeto

²⁶ Cabe aclarar que a partir de la reforma introducida al Código Civil por la ley 17.711, también es plausible la prescripción adquisitiva de bienes muebles, existiendo un régimen normativo propio para ello, diferenciado de las estipulaciones y requisitos del régimen de usucapión de inmuebles, sin embargo por resultar ajeno al objeto de esta obra no se profundizará en ese tema.

pasivo de la transmisión adquiriera efectivamente la propiedad del bien; este defecto no se encuentra en el título, sino que deviene del hecho de que el sujeto que realiza la transmisión no es el dueño del bien; es decir, el acto no emana del verdadero propietario del inmueble.

El otro requisito *sine qua non* para que opere la prescripción corta es la buena fe del poseedor; ésta de alguna manera complementa el primer requisito. Para definir la buena fe en la posesión, se puede establecer que ésta se da cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho excusable se persuadiere sin duda alguna de la legitimidad de su posesión; es decir, que crea que quien le transmitió la posesión era el verdadero titular del derecho. Con relación a esto cabe aclarar que en estos supuestos la buena fe del poseedor se presume, tal lo preceptuado en nuestro Código Civil, el que determina en su artículo 2362 que “todo poseedor tiene para sí la presunción de la buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario...”.

Estos supuestos de prescripción breve rara vez se dan en la práctica, debido a que los requisitos necesarios para lograr la transmisión inmobiliaria hacen muy dificultoso que quien no es el titular del derecho de dominio, pueda realizar los actos tendientes a transferirlo cumpliendo con todas las formalidades de ley, sin que quede en evidencia su inidoneidad para ello; esto se da, atendiendo principalmente al régimen de publicidad registral que opera en nuestro sistema jurídico. Sin embargo, en lo atinente al sistema de saneamiento de títulos, este instituto cobra relevancia, ya que existe una norma, la ley N° 24.374, denominada también Ley Pierri, que prevé un procedimiento de inscripción de las posesiones, mediante el cual los poseedores que se acojan al régimen, serán considerados poseedores con justo título, y, en lugar de tener que poseer el inmueble durante veinte años para adquirir el dominio del mismo, se beneficiarán pudiendo hacer prescribir la propiedad en su favor luego de transcurrido los diez años previstos para la usucapión breve.

Con relación a la usucapión larga, se observa que es la forma de prescripción adquisitiva que con más frecuencia se da en la realidad, ya que, a diferencia de la breve, ésta no necesita el cumplimiento de requisitos tan severos. La prescripción adquisitiva larga o veinteñal es aquella mediante la cual se adquiere el derecho real de dominio sobre un bien luego de haber transcurrido veinte años de posesión pública, pacífica,

continua e ininterrumpida; para esta clase de usucapión no resulta necesario ni la existencia de justo título, ni la buena fe en el poseedor; es decir, esta forma de prescripción adquisitiva se da cualquiera fuere la circunstancia y la causa que dio origen a la posesión; por lo que, aún cuando la posesión hubiese sido viciosa en un principio, si luego de purgado el vicio, transcurren veinte años, el poseedor se convertirá en el propietario del inmueble.

De esta manera, si opera la prescripción adquisitiva, ya sea la breve o la larga, a favor de quien venía poseyendo el inmueble, se consolidará en un mismo sujeto la titularidad del derecho de dominio y el ejercicio efectivo de los actos propios de este derecho; lo que lleva indefectiblemente a la conclusión que este instituto resulta una eficiente herramienta para alcanzar los fines saneatorios del sistema de titulación dominial.

C)-LEY PIERRI

Un intento por dar soluciones al amplio abanico de conflictos suscitados por las deficiencias que adolece el sistema dominial fue abordado por la ley nacional 24.374²⁷, denominada comúnmente “Ley Pierri” en alusión a su autor. Esta norma para ser operativa necesitaba la adhesión por parte de los estados provinciales, por tratarse de una ley marco, es por eso que esta ley ha sido regulada e incorporada al ordenamiento jurídico de la provincia de Córdoba por la ley 8932²⁸.

A través de esta normativa se estableció un método para la regularización de la inscripción en el registro de la propiedad de aquellos inmuebles que fueron poseídos por una causa lícita mas no hubieran cumplido con la exigencia de la publicidad por carecer de título suficiente para realizarla. El objeto de esta ley, no es otorgar la inmediata titularidad del inmueble a quien hasta ese momento ejercía la posesión del mismo; si no que intenta brindarle a los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua de un inmueble las herramientas jurídicas para que se conviertan en sus titulares. Lo que en verdad otorga esta ley a los poseedores que revistan las características antes indicadas y que deseen adherir a este régimen es la posibilidad de

²⁷ Adla, LIV-D, 4358

²⁸ LXIII-C, 3277

utilizar la mencionada inscripción de la posesión en el registro como un “justo título” que habilite al poseedor a obtener la titularidad de la propiedad mediante el instituto de la prescripción adquisitiva decenal. Es decir, que habiendo acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y habiéndose efectuado la correcta inscripción de esta posesión en el registro respectivo, comenzará a correr el plazo de diez años previsto para que opere la usucapión normada en el artículo 3999 del Código Civil²⁹.

Es necesario plantear que esta ley fue sancionada intentando encontrar un paliativo para una situación de crisis relacionada a estos supuestos de falencias en el sistema de titulación de inmuebles, por lo que algunos autores entienden que estamos frente a una ley coyuntural que carece de vigencia hoy en día. Esta norma fue sancionada en 1994 y buscó poner coto a la anomia y a una situación que situaba el tráfico comercial de hecho fuera de las regulaciones normativas en materia inmobiliaria.

Como primer requisito, la ley establece que los beneficiarios de este régimen deberán acreditar una posesión efectiva durante por lo menos tres años antes del 1º de enero de 1992. Esto significaba, al momento de la sanción de la ley, que quienes se encontraban en condiciones de acceder al régimen previsto, debían contar con una posesión de al menos cinco años. Lo que le proporciona la norma a estos sujetos, quienes por las características de su posesión sólo podían acceder a la usucapión veinteañal, es la posibilidad de reducir el tiempo necesario para adquirir el dominio, además de las seguridades adicionales que generan la inscripción de la posesión y la detentación de un justo título.

Al realizar un análisis general de esta norma es factible observar que en su contenido no se encuentra regulado todo el universo de situaciones en las que se manifiestan anomalías en la titulación de los inmuebles; lejos de ser así, el régimen previsto en la ley 24.374 solo admite que se acojan a estos beneficios aquellos poseedores que se encuentren en situaciones determinadas por la norma, lo que deviene en un régimen cuanto menos restrictivo e insuficiente para resolver el profundo problema de la inseguridad jurídica que atraviesan aquellas personas que no cumplen con los requisitos legales para convertirse en propietarios. En primer lugar, la ley

²⁹ El inicio del plazo fijado para la usucapión corta comienza a correr desde el día de la inscripción en el registro, esto surge de lo establecido en la ley N° 25.797 que complementa la ley N° 24.374 sustituyendo el artículo 8º, debido que la norma original dejaba lugar a dudas a cerca del momento inicial del computo del plazo para la prescripción adquisitiva decenal.

establece las condiciones en que la posesión del inmueble debe ser ejercida para que el poseedor pueda hacer uso del instituto en cuestión; en primer término esta posesión debe darse sólo sobre inmuebles urbanos destinados a viviendas, además la posesión debe tener una causa lícita.

Con relación a la forma en que esta posesión debe ser ejercida, la norma establece que es necesario que sea pública, pacífica y continua, lo que resulta una obviedad ya que el fin que se intenta alcanzar es la prescripción adquisitiva del inmueble y son justamente éstos los requisitos fundamentales e indispensables que establece el Código Civil a los fines de lograr la usucapión.

Cabe ahora determinar quiénes son los legitimados para enrolarse en el régimen previsto por la norma; con relación a esto la ley prevé que pueden hacer uso de los beneficios aquellas personas físicas que fueran ocupantes originarios del inmueble, es decir que resulta beneficiario el primer poseedor; sin embargo esta normativa acoge el principio de accesión de posesiones extendiendo el beneficio al cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble, como así también a quienes mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

La norma establece también que los beneficiarios del presente régimen gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esta ley, esto resulta razonable atendiendo al fin netamente social que tuvo en consideración el legislador a la hora de sancionar la ley; ya que si se apunta a que sean beneficiarios de las disposiciones quienes sólo ejerzan la posesión de una propiedad destinada a vivienda única y con características poco suntuosas, generalmente individuos de bajos recursos económicos, resulta coherente que el trámite previsto no redunde en una erogación inalcanzable para quienes pretenden hacer uso de los beneficios.

También está establecido que en ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de jurisdicción nacional, provincial o municipal. Obviamente que el hecho de que las deudas tributarias no supongan un impedimento, no significa que la deuda desaparezca con el acogimiento al régimen, con relación a esto la norma nada ha dicho, aunque hubiese sido interesante que previera una condonación tributaria, esto porque de

lo contrario la deuda anterior con el fisco continúa y el objeto del cual se cobrará el Estado mediante la ejecución forzosa tendrá que ser inevitablemente la propiedad poseída.

En cuanto a las características del inmueble la ley provincial N° 8932 que ratifica la adhesión a la ley Pierrri en la provincia y la reglamenta establece como requisito en primer lugar que el inmueble tengan como destino principal el de vivienda familiar, única y permanente, es decir que no sólo debe estar destinado a la habitación del poseedor y su grupo familiar, si no que éste no podrá ser titular de otra propiedad; además se requiere que el inmueble se halle enclavado dentro de alguna zona urbana de la provincia, descartando, por no ser objeto de esta normativa, a las heredades rurales. De esta manera la ley establece que el inmueble poseído deberá estar ubicado “...en las áreas de los respectivos municipios o comunas de la Provincia y sus zonas aledañas con asentamientos poblacionales...”. Por otra parte la norma ha establecido las particularidades que deberá revestir el inmueble para poder ser objeto de los beneficios que otorga, diciendo que éstas deben reunir las características contempladas para viviendas económicas a los efectos de la aplicación de planes asignados en el Fondo Nacional de la Vivienda, esto revela que el sector socio-económico al que se busca dar solución es aquel con menos posibilidades. No son desacertadas ni infundadas estas limitaciones materiales o económicas para el otorgamiento de los beneficios; en primer lugar porque generalmente son estos sectores de la sociedad los que por cuestiones sociales, económicas y culturales, resultan los más afectados por la inseguridad jurídica en materia de titulación; además se evita de esta forma que aquellos que poseen los medios para sanear su situación se aprovechen de estos mecanismos para realizar negocios inmobiliarios en evasión a los caminos naturales para su concreción.

En cuanto al mecanismo de inscripción de la posesión, la ley prevé una serie de pasos a ser seguidos por el peticionante, en primer término éste deberá presentar una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos dominiales y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder. Junto con esta solicitud deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión y año de la que data la misma. Una vez recibida la solicitud, la norma prevé que la

Autoridad de Aplicación “...practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos...”; sin embargo, la norma provincial que hace ejecutiva la ley Pierri en la provincia de Córdoba establece con relación a esto que “...la Autoridad de Aplicación procederá con criterio amplio atendiendo razones sociales y de equidad, teniendo presente los fines que la Ley persigue y, especialmente, la situación económica y la composición del grupo familiar...”, de lo que se desprende que el análisis de la situación no puede estancarse en lo meramente formal, si no que es necesario una investigación minuciosa de cada caso, para que de esta forma los fines especialmente sociales de la norma no se vean vulnerados por la actuación burocrática.

A continuación del análisis de admisibilidad de la petición el organismo estatal encargado de administrar lo concerniente a esta ley deberá requerir informes de los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble, a los fines de, una vez determinado los titulares registrales del mismo, emplazarlos a fin de que deduzcan oposiciones en el plazo de treinta días. Si dentro de este tiempo se dedujese oposición por el titular de dominio o terceros se interrumpirá el procedimiento, de esta forma se estarían salvaguardando los derechos del titular registral de la propiedad; sin embargo cuando las oposiciones del titular dominial estuviesen basadas en algún reclamo por saldo de precio adeudado por el rogante, la oposición no será admitida y el procedimiento continuará su curso; en estos supuestos el dueño del inmueble sólo podrá hacer valer sus derechos a través de las acciones judiciales que le correspondan. Lo mismo sucede cuando el propietario intentare hacer cesar el procedimiento fundando su oposición en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por la ley 27.374, al igual que en el supuesto anterior, si el dueño del inmueble entendiera que las disposiciones de la norma violentan sus derechos fundamentales, deberá impetrar las acciones judiciales que considere oportunas.

Una consideración especial merece lo establecido en el artículo 6 inciso “h”, en el que queda en evidencia la posibilidad de que mediante el procedimiento previsto en la ley, las partes, tanto el poseedor como el titular dominial, encuentren puntos en común en sus posiciones e intereses y logren alcanzar un acuerdo que satisfaga a ambos. En este punto se dispone la posibilidad de que el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión de la propiedad del inmueble en favor del

peticionante, estableciendo que en estos supuestos la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común; esto es de gran importancia y demuestra que la intención del legislador ha sido la de obtener un saneamiento efectivo de los títulos de dominio, ya que de acontecer este acuerdo, una vez escriturada la propiedad a favor del actual poseedor, éste habría obtenido el dominio perfecto de la misma sin tener que esperar el plazo prescriptivo.

A decir verdad lo previsto en esta norma no resultaría novedoso, ya que sólo estaría estableciendo un ámbito de negociación donde dos particulares en ejercicio de su libertad celebrarían un contrato de transferencia de dominio; sin embargo la ley aporta una disposición de verdadera relevancia; en este mismo inciso se establece que para estos supuestos, la transferencia dominial gozará del beneficio de gratuidad, además de prerrogativas en materia tributaria. Visto desde la perspectiva de la dinámica y los objetivos presentes en esta ley, resulta bastante coherente la inclusión de estos beneficios económicos, ya que, los posibles beneficiarios de esta ley generalmente carecen de recursos; mas no sería desdeñable pensar que existan poseedores que, en connivencia con el dueño del inmueble, se acojan al régimen previsto en la norma, sabiendo de antemano que no se llegará a la inscripción de la posesión, si no que todo se resolverá con un acuerdo entre ellos, simplemente con el fin de utilizar estas exenciones y beneficios, teniendo en cuenta los altos costos que suelen generar las transferencias de dominio.

Si bien la ley, al momento de sancionarse, redundó en importantes beneficios para quienes utilizaron sus herramientas y sustentó grandes avances en la materia saneatoria, ya que existió una gran cantidad de poseedores que se acogieron al régimen; resulta dudosa su vigencia y efectividad en la actualidad. Esto es así, debido a una cuestión de practicidad y de especulación con los plazos previstos para la prescripción adquisitiva, tanto la veinteañal, como la decenal; en efecto, quien en estos días intentara utilizar las prerrogativas que brinda la norma deberá ostentar una posesión desde al menos el primero de enero de 1989 y tendría que esperar el transcurso de diez años para lograr la usucapión corta, es decir que estaría obligado a cumplir un plazo excesivamente largo para convertirse en el titular dominial del bien; máxime si se tiene en consideración que quien ejerza una posesión desde el momento que establece la ley como requisito indispensable, en la actualidad se encontraría en condiciones de acceder

a la usucapión veinteañal, o próximo a cumplimentar el tiempo necesario para alcanzarla.

CAPÍTULO 3

SANEAMIENTO DE TÍTULOS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Como se mencionó desde el inicio, esta obra tiene como objeto central interpretar la realidad que en esta materia vive la provincia de Córdoba, teniendo en consideración el amplio espectro de deficiencias registrales que se puede observar en todo el territorio provincial; esto es así porque los inconvenientes generados por la insuficiencia de títulos y la falta de inscripción de los mismos, producen diferentes situaciones de inseguridad jurídica; estas irregularidades no solo se han producido en las zonas urbanas, sino que también son más que frecuentes en las zonas rurales; son estas últimas, quizá, las que mayores complicaciones producen y en las que el Estado debe focalizar con más tesón, teniendo en consideración las situaciones socio-económicas de los poseedores de inmuebles en estos lugares.

Si bien la provincia de Córdoba adhirió a los intentos normativos que desde la esfera nacional se hicieron a los fines de dar por tierra con el cúmulo de inconvenientes sociales y económicos generados por las falencias en el sistema de propiedad inmueble; la ley 24.374 o ley Pierri, que fuera asimilada por nuestro ordenamiento provincial a través de la ley 8932, no permitía cubrir todos los escenarios de conflicto que se presentaban en contexto provincial, principalmente porque estas normativas sólo planteaban soluciones para los poseedores de inmuebles urbanos destinados a vivienda única dejando de lado todo lo concerniente a las áreas rurales. Teniendo en cuenta esta realidad insoslayable, la legislatura provincial ha sido a lo largo de estos años una usina de legislación tendiente a darle una solución definitiva a estos problemas, aunque generalmente sin mucho éxito.

En esta provincia se han sucedido en los últimos tiempos leyes que han tratado el saneamiento de los títulos que resultan insuficientes para que quienes poseen un inmueble puedan finalmente convertirse en propietarios de los mismos; como así también brindarle soluciones a aquellos que teniendo la posibilidad de instituirse en propietarios carecían de los medios económicos para realizar la escritura pública correspondiente.

La legislación provincial en esta materia se ha ido modificando con leyes que se

sucedieron y fueron derogando las anteriores. Se puede decir que el primer tratamiento orgánico de la cuestión saneatoria estuvo dado por la ley N° 5071/69, que fue reglamentada por el decreto N° 379/70 y complementada y modificada por las leyes N° 5157/71, 5269/71 y 5327/72, esta legislación proponía la vía expropiatoria para llegar al saneamiento. El segundo intento saneatorio se plasmó en la ley N° 5445/72, complementada y modificada por las leyes N° 5532 y N° 5879, la que se inclinaba por favorecer el trámite de usucapión. Ambos fracasaron rotundamente, no llegando a sanear un solo título. Muchos años después de estos intentos saneatorios, se retomó el camino en aras a lograr la regularización del sistema dominial en esta provincia, así se sancionaron las leyes N° 8689, que brindaba la posibilidad, para quienes se encontraban en ciertas condiciones socioeconómicas desfavorables, de acceder a la escritura pública que le otorgara un título suficiente a su derecho de dominio; y las leyes 8884, 9100 y 9150, que buscaron, entre otras cosas, proteger al poseedor, generando herramientas que le otorguen certeza a su posesión, como la vía más idónea a los fines saneatorios.

A)-LA EXPROPIACIÓN COMO MÉTODO SANEATORIO.

Como se viene sosteniendo en este trabajo, el objetivo del saneamiento de títulos es lograr que todos los que posean un inmueble tengan respecto a éste un título que acredite su dominio, o visto de otro modo, que todos aquellos que tienen un título de dominio puedan ejercer libremente la efectiva posesión del bien; en definitiva, el titular del derecho de dominio y el poseedor, deben ser el mismo sujeto. Esto tiene un doble sentido, por una parte se evitan inconvenientes en el tráfico jurídico-comercial en materia inmobiliaria, ya que de existir un sistema regularizado, no habría poseedores sin título, ni dueños que carecieran del pleno ejercicio de sus derechos dominiales; por otra parte el saneamiento tiene inmerso un importante contenido de índole social, ya que el hecho de que existan inmuebles poseídos por terceros, cuyos verdaderos propietarios no esgrimen las defensas previstas para recuperarlos, hace suponer que estos bienes no revisten importancia para sus dueños, mientras que para quienes efectivamente hacen uso de ellos, ya sea para explotarlos o como vivienda, es decir los poseedores, generalmente tienen una altísima relevancia; por lo que, permitir la generalización de estas situaciones, significa de alguna manera acentuar las inequidades sociales.

Para soslayar y terminar con las deficiencias del sistema de titulaciones, se pergeñaron innumerables soluciones, de las cuales muy pocas han surtido los efectos deseados. Entre ellas se ideó la posibilidad de que el Estado jugara un rol muy activo en miras a cumplir con ese objetivo, utilizando la figura de la expropiación de los inmuebles cuyos poseedores carecieran de títulos suficientes para acreditar la propiedad de los mismos, para, posteriormente transferirles a ellos la propiedad. Así se sancionó la ley N° 5071/69 que preveía la expropiación de inmuebles que no estuvieren inscriptos en el registro de la propiedad y que no correspondieran al Estado, los que luego debían ser adjudicados a sus poseedores, otorgándoles el título pertinente. Esta norma, que en un principio estuvo destinada a surtir efectos en sólo a una porción del territorio provincial, ya que declaraba de utilidad pública y sujetos a expropiación a todos los inmuebles urbanos o rurales, ubicados en los departamentos San Martín, Río Primero, Ischilin, Tulumba, Sobremonte y Río Seco; posteriormente se vio ampliada por la ley N° 5260, extendiendo su operatividad a todo el territorio provincial.

Esta ley preveía, a grandes rasgos³⁰, como mecánica de funcionamiento que el peticionante del saneamiento compareciera al juicio de expropiación y acreditara su posesión; dado este supuesto, el Estado provincial, que a través de la expropiación se había convertido en el titular dominial del bien, transferiría la propiedad del inmueble al peticionante, otorgándole de esta manera un título saneado que se inscribiría en el registro directamente por vía judicial, quedando compensada la indemnización expropiatoria que la provincia debería abonar, con la transferencia que se le haría.

Más allá de los resultados negativos a los que se arribó con esta norma, ya que no se logró el saneamiento de ningún título, debido a distintas causas concurrentes, entre ellas insuficiencia de recursos y una mala articulación de las políticas administrativas; la idea de sanear los títulos de la propiedad mediante la expropiación no debería ser descartada; si no muy por el contrario, sería interesante una revisión de este criterio; esto habida cuenta de la extraordinaria herramienta que significa el instituto de la expropiación en manos del Estado.

Para reafirmar este pensamiento, y haciendo un breve relato de las

³⁰ No se abordará en profundidad la tramitación establecida por esta normativa, no sólo por estar derogada, sino principalmente porque nunca cumplió con los objetivos previstos para sanear los títulos de propiedad.

circunstancias en que se debe dar la expropiación y los efectos que ésta tiene, se puede observar que, en primer lugar para que opere la expropiación de un inmueble resulta indispensable que éste haya sido declarado de utilidad pública, entendido esto como aquello conducente al provecho, comodidad o interés de todo el pueblo o parte de él³¹; resulta más que evidente que el saneamiento de los títulos de la propiedad cumple acabadamente con esos parámetros; además, una vez que el Estado ha declarado expropiable un determinado inmueble, esta decisión no puede ser objetada por los particulares³²; lo que llevaría a pensar que una correcta utilización de este instituto, seguido de una política de Estado integral tendiente al saneamiento de títulos podría acabar definitivamente con al menos gran parte de la problemática que acucia al sistema de titulación dominial.

B)-LEY DE ESCRITURACIÓN GRATUITA.

Tras los fracasos normativos que precedieron, la Legislatura Provincial, en atención al agravamiento cada vez mayor que significaba la problemática en la falta de titulación, sancionó y promulgó en el año 1998 la ley 8689³³. Esta norma presenta una solución a un problema asiduo en materia de transmisión inmobiliaria; bien sabido es que el Código Civil establece como requisito *sine qua non* para la transmisión de inmuebles la escritura pública, sin embargo, el cumplimiento de esta formalidad significa un costo económico que, en muchas oportunidades, resulta imposible afrontar por aquellos adquirentes de propiedades que se encuentran en una situación económica desventajosa. Esta ley otorga una herramienta a aquellos poseedores que, cumpliendo con los requisitos para convertirse en propietarios, no lo pueden hacer tan solo por no contar con los medios monetarios para ello. Esta norma, a diferencia de las que pretenden regularizar el sistema dominial otorgándole las herramientas a los poseedores para que les resulte más sencillo adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, intenta darle a aquéllos que, habiendo adquirido un inmueble a través de un instrumento privado, no pueden perfeccionar esa adquisición mediante la escritura pública que le permita realizar la posterior publicidad registral.

³¹ Becerra Ferrer, Haro y otros; MANUAL DE DERECHO CONSTITUCIONAL; tomo I; Pág. 350; segunda edición; Ed. Advocatus; Córdoba, 2001

³² C.S.J.N.; "PROCURADOR FISCAL DE SANTA FE C/ FRANCISCO HUÉ"; Fallos 4:311; 1867

³³ ADLA 1998 - D, 4610

La ley 8689 está prevista para la primera escritura pública traslativa de dominio, en los casos de venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio sea satisfecho por cuotas periódicas o de lotes pertenecientes a fraccionamientos económicos, destinados a viviendas económicas.

Es evidente el objetivo social de esta ley de Escrituración Gratuita, por lo que se hacen altamente exigentes los requisitos para acceder a este régimen. Lo que se busca es que no existan abusos por parte de quienes, encontrándose en condiciones económicas para cumplir con las formalidades ordinarias de ley, utilicen los beneficios que le provee esta norma de escrituración gratuita. Es por ello que la ley prescribe que quien pretenda acogerse a este régimen se encuentre en una situación que le impida el acceso a la escrituración del inmueble, situación que será verificada por una encuesta socioeconómica.

Resulta claro que el legislador, al sancionar esta ley, tuvo presente los acontecimientos jurídicos y de hecho que se producen con relación a los bienes inmuebles que se encuentran en estas circunstancias; muchas veces ocurre que el adquirente de un inmueble por boleto de compraventa transfiere dicho contrato, o bien, ocurren otras situaciones por las que el titular de estos derechos deja de serlo. Es por ello que en la norma se encuentran plasmadas una serie de preceptos que extienden también este beneficio a los sucesores del adquirente por herencia, por disolución de la sociedad conyugal o cesión de derechos.

Por último y, teniendo en cuenta la finalidad social, y al igual que toda la normativa relacionada al tema de este trabajo, sólo podrán ser comprendidos dentro de esta ley aquellos inmuebles que se destinen a vivienda única, además establece que de verificarse que quien pretende hacer uso de los beneficios, fuera titular de otro inmueble, la petición debe ser rechazada.

C)-LEY DE SANEAMIENTO DE TÍTULOS

C.1)-Antecedentes.

C.1.1)-Ley 8884 (derogada)

Pretendiendo dar un marco jurídico integral de soluciones al tema que este

trabajo aborda, la provincia de Córdoba intentó en los últimos años fijar un régimen que permitiera dotar de herramientas jurídicas eficaces a los fines de eliminar los defasajes existentes entre quienes figuran como titulares registrales de los bienes inmuebles y aquéllos que efectivamente ejercen el uso y goce de los mismos con la intención de constituirse en sus legítimos propietarios. Así la legislatura sancionó en el año 2000 la ley 8884, que nunca pudo entrar en vigencia por no haberse sancionado la reglamentación necesaria para su efectivo funcionamiento. Esta normativa resultó novedosa en varios aspectos, principalmente porque revela una clara intencionalidad de abordar esta problemática como una política de Estado integral; ya en su primer artículo se establece que es declarado de interés público el saneamiento de los títulos de propiedad. Esta declaración tiene consecuencias en lo jurídico ya que justificaría medidas y procedimientos de excepción, evitando que muchos de esos trámites excepcionales puedan ser tachados de inconstitucionales por violación al artículo 16 de la Constitución Nacional que consagra el principio de igualdad ante la ley³⁴. Pero además de estos aspectos jurídicos, el desarrollo posterior de la norma, como se verá más adelante, indica una evidente decisión de consensuar, desde todas las esferas del gobierno, medidas tendientes a un efectivo tratamiento del problema, aunque lamentablemente en la práctica esto no resultó de este modo ya que, como se mencionó anteriormente, esta ley no tuvo aplicación.

El objetivo primario de esta norma era el de agilizar y facilitar todos los trámites tendientes a homogeneizar el escenario de la titulación de inmuebles. Para ello se fijaron pautas de funcionamiento de las reparticiones estatales para que exista un funcionamiento eficaz que otorgue a los particulares mecanismos expeditos que resuelvan estos problemas. En otras palabras, lo que buscó esta ley era eficientizar las herramientas jurídicas existentes para solucionar estos inconvenientes. Para ello, en su artículo segundo obliga a todas las reparticiones del Estado Provincial a dar un tratamiento de pronto despacho a los trámites, informes, publicación de edictos y demás requerimientos relacionados o tendientes al saneamiento de títulos dominiales inmobiliarios o relevamiento de la situación posesoria de los mismos y sanciona administrativamente el incumplimiento de esta disposición, lo que resulta de trascendental importancia, ya que le imprime a los trámites en cuestión una celeridad

³⁴ Mundet, Eduardo; opinión vertida en la cátedra.

que posibilitaría alcanzar los resultados buscados sin estar sujetos a los tediosos tiempos ordinarios de la administración pública; son precisamente este tipo de excepciones y preferencias las que se desprenden de la declaración de interés público de esta materia.

En otro orden de temas la ley innovó en la mecánica del tratamiento de la situación inmobiliaria en la provincia creando nuevos organismos e institutos jurídicos tendientes a alcanzar estos fines. De esta manera se creó una Autoridad de Aplicación de la norma, denominada Organismo de Saneamiento de Títulos, que se encontraría bajo la órbita del Ministerio de Justicia provincial. Este ente estatal tendría asignada una serie de funciones específicas en orden a lograr un efectivo funcionamiento de las medidas destinadas a regularizar los inconvenientes suscitados por la deficiente titulación dominial.

El objeto de la norma era generar en primer lugar un conocimiento general de la problemática, y para ello pretendía dotar al Estado de herramientas para la realización de una suerte de relevamiento de la situación; así es que el Organismo de Saneamiento de Títulos creado por esta norma tenía entre sus funciones la posibilidad de ejercer actividades de oficio que le permitieran realizar las tareas necesarias para determinar los inmuebles en situación de conflicto o irregularidad dominial; entre estas actividades se encuentran la potestad de requerir informes a organismos estatales, tal lo que explicita el artículo 11 de la ley, donde se establece que “...*la Autoridad de Aplicación puede requerir a los organismos provinciales, nacionales y municipales o comunales, los informes y antecedentes que sean necesarios para relevar la situación general de los estados de dominios y catastral de los inmuebles ubicados en el territorio provincial.*”

La Autoridad de Aplicación también tendría a su cargo la función de prestar asesoramiento técnico-jurídico a requerimiento de los particulares que tengan problemas para la obtención de títulos sobre inmuebles, esto reviste importancia teniendo en cuenta la falta de conocimiento que, generalmente, se pone de manifiesto en quienes que se encuentran inmersos en situaciones de este tipo; esta ignorancia sobre la dinámica de los derechos reales, que es normal y natural en quienes no son versados en derecho, debe ser suplida por una correcta intervención del Estado a los fines de no perpetuar en la incertidumbre a quien se halle en una situación conflictiva con relación a la titulación inmobiliaria. Para ello la ley 8884 instaba al Organismo de Saneamiento a reunir los

antecedentes para la solución jurídica de las situaciones de conflicto o irregularidad dominial y realizar los actos materiales y trámites administrativos necesarios para el saneamiento de los títulos de propiedad.

Más allá de las tareas de relevamiento y las funciones de asesoría que estableció la ley, y sin menospreciar la importancia de éstas, se puede afirmar que la innovación más relevante planteada por la norma era la atinente a la participación en el procedimiento administrativo de los terceros interesados, más precisamente los poseedores. En efecto, la ley preveía la participación en el procedimiento administrativo creado por ella de terceros interesados en obtener los medios necesarios para solucionar su problemática de titulación. Cuando este particular interesado fuere un poseedor, la norma establecía una serie de pasos que le otorgarían herramientas útiles a los fines de alcanzar mayor certeza para su posesión, a la vez que generaría mayores elementos probatorios a los fines de lograr la prescripción adquisitiva del bien, principalmente porque la norma imponía la realización de actos materiales tendientes a verificar la medida de lo declarado como poseído, a través de una mensura. Además la ley N° 8884 incorporó una cuestión de gran relevancia, aunque teñida de cuestionamientos, como es la inscripción registral de la posesión.

La inclusión de disposiciones relativas a la posesión en esta norma, si bien resultaba un tanto deficiente, o por lo menos careciente de una regulación más exhaustiva, resulta importante como precedente de las normas subsiguientes³⁵, las que abordan este tema en mayor profundidad. En la ley N° 8884 se establecía que el poseedor de un bien inmueble debería realizar una declaración jurada en la que constare su carácter de poseedor, origen de la posesión y año desde que data la misma; posteriormente la Autoridad de Aplicación debería requerir a los organismos competentes los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble. Una vez analizada la declaración jurada de quien se dice poseedor, la Autoridad de Aplicación debía estimar si efectivamente a su criterio se hallaba suficientemente acreditada la situación posesoria; de ser entendido así, este organismo estatal ordenaría la confección de un plano de mensura del inmueble en cuestión. Por otra parte era necesario notificar de esta situación a quienes, de acuerdo a los informes obtenidos de los distintos registros, resulten titulares registrales del inmueble; esto es de vital importancia en el

³⁵ leyes N° 9100 y N° 9150

procedimiento ya que una vez notificados, los titulares podrían oponerse al accionar del poseedor; y de no efectuar oposiciones quedaría expedito el camino para que la autoridad de aplicación ordenase la inscripción registral y catastral de la posesión.

Otra cuestión a ser analizada por constituir un antecedente de lo que luego se verá plasmado en la legislación vigente, es la creación de una etapa de negociación entre el poseedor y el titular registral del bien; lo que buscaría la Autoridad de Aplicación era conseguir un acuerdo de partes que permita alcanzar la regularización dominial, ya sea logrando que el poseedor desistiera de su posesión voluntariamente o bien que el titular acordara transferirle el dominio. Obviamente, las circunstancias de la negociación se atenderían a los casos concretos y a las circunstancias particulares de cada situación; además la labor mediadora de la entidad estatal, de ninguna manera podría abarcar funciones que sean ajenas a su competencia material.

Por último la ley establecía disposiciones relativas al juicio de usucapión, diciendo que “...las actuaciones expedidas por la Autoridad de Aplicación suplirán las medidas preparatorias establecidas por los Artículos 780 y 781 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba para el Procedimiento de Usucapión...”.

C.1.2)-Ley 9100 (derogada)

C.1.2.1)-Posesión de inmuebles rurales

Posteriormente a la sanción de la ley 8884, que nunca entró en vigencia, el legislador provincial sancionó la ley 9100. El objetivo de esta ley es claro desde el inicio, busca dar solución a un problema concreto dentro del amplio abanico de situaciones conflictivas generadas por las deficiencias en la titulación de inmuebles. Bien sabido es que la problemática de la falta de títulos de propiedad en las zonas rurales de la provincia, particularmente en la región del norte y noroeste del territorio provincial, es una complicación que genera un sinnúmero de consecuencias negativas tanto desde la órbita jurídica como también desde una perspectiva socioeconómica, es por eso que la ley en cuestión apunta a brindar las herramientas para poder subsanar esta situación conflictiva.

Esta ley revoluciona de alguna manera el escenario registral de la provincia, es

un intento por poner un coto a las irregularidades surgidas por los desfasajes suscitados entre quienes son los titulares dominiales de los inmuebles y quienes efectivamente hacen uso y goce de los mismos con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Una de las cuestiones más destacables de esta norma es que, en un intento por fortalecer y dar certeza a la frágil situación del poseedor, esta ley crea un instituto novedoso, el Registro Personal de Poseedores. En este registro podrían anotarse las personas que invocaren y acreditaren la posesión de las parcelas de uso rural. Se trata, como lo indica el nombre, de un *registro personal*, a diferencia del de propiedad que busca una inscripción de carácter real de los títulos de propiedad inmueble. Este nuevo registro no publicita derechos reales, sino que pretende dar conocimiento de aquellas parcelas rurales sujetas a posesión por parte de una persona diferente de quien figura como el titular del dominio de las mismas.

La norma establece un procedimiento a seguir por aquellos poseedores interesados en hacer uso del instituto. Las personas que pretendan anotar las parcelas de uso rural sobre las que invocan el ejercicio de la posesión deberán presentar ante la Dirección de Catastro de la Provincia una Declaración Jurada, realizada con dos testigos, ante la autoridad notarial, judicial o policial. Esta declaración jurada deberá contener la identificación del poseedor y los datos del inmueble poseído, con relación a esto último la norma prevé que a la declaración jurada se le anexe un croquis con la determinación de medidas, superficie y linderos, así como la ubicación y descripción del inmueble, designación catastral y oficial; este croquis deberá ser suscripto por un profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura; este requisito tiende a la constatación de lo declarado como poseído por el rogante, ya que para que un agrimensor realice este trabajo debería al menos realizar algunas tareas de campo para verificar la medida de lo realmente poseído. Una vez presentada la declaración jurada se debería notificar al titular registral para que pueda oponerse a la inscripción; y de no mediar oposición por parte de éste, se procederá a la inscripción posesoria.

Al igual que en la norma anteriormente analizada, la ley N° 9100 también prevé una etapa de negociaciones entre los titulares registrales y los poseedores que pretendan dar publicidad a su situación.

Cabe destacar que las anotaciones establecidas por la presente ley no otorgan al poseedor derechos de fondo sobre el inmueble poseído, sino que establece las herramientas para que el titular dominial entre en conocimiento de que su inmueble está siendo poseído; por lo que, además de permitir que éste se oponga a la inscripción posesoria, lo alentará a ejercer las acciones reales ante la justicia. Lo que esta inscripción, en definitiva, brinda al poseedor es una serie de certezas a los fines de acreditar por esta vía la posesión del inmueble.

C.1.2.2)-Saneamiento de títulos

Al sancionarse esta ley queda expresamente derogada la ley 8884, esto es porque en la segunda parte de esta norma se introduce un sistema similar al que preveía la legislación derogada.

En primer lugar el artículo 19 reza: *“Declárese de orden público el saneamiento de los títulos a la propiedad para obtener el registro real de dominio, el relevamiento de la situación posesoria de los inmuebles urbanos y rurales ubicados en todo el territorio provincial, y el Registro Personal de Poseedores.”*. Salvo por la utilización del termino “orden público”, a diferencia de “interés público”, este artículo imita al artículo primero de la ley 8884, lo que como se mencionó al momento de tratar dicha norma refleja no sólo la finalidad de tomar como política de estado el intento por dar soluciones al problema de deficiencias en los títulos de propiedad inmueble, sino que, además, permite, desde un punto de vista jurídico, dotar de eficacia al sistema que se intenta establecer con esta norma, ya que de este precepto se desprende de manera inmediata la obligación por parte de todas las reparticiones del Estado Provincial de dar tratamiento urgente a las gestiones necesarias para el diligenciamiento de la inscripción en el Registro Personal de Poseedores y el Saneamiento de los Títulos a la Propiedad; como así también la excepción de abonar los aportes, tasas, gastos de publicación de edictos en el Boletín Oficial, sellados por pedidos de informes a la Dirección General de Rentas y Dirección de Catastro, reposición por informes y anotaciones ante el Registro General de la Provincia; además toma a cargo del Estado la realización del plano de mensura para aquellos casos en que quienes lo precisaren, carecieran de los medios para afrontar sus costos. Todo esto trata de otorgar celeridad y eficacia en los trámites que tienden a unificar en una sola persona la posesión y la titularidad legal de los bienes

inmuebles dotando al sistema y a los particulares de una seguridad jurídica inexistente en la actualidad por existir deficiencias generalizadas.

Las herramientas que brindaba esta ley tenían una finalidad probatoria que permitía otorgar certezas en los intentos por obtener la titularidad del inmueble, es por ello que establecía que las certificaciones expedidas por la Autoridad de Aplicación respecto al Registro Personal de Poseedores, podían ser eficaces a los fines del juicio de usucapión.

Si bien esta norma nunca tuvo operatividad, su creación abrió paso para que con posterioridad se continuara tratando la temática saneatoria, sirviendo de antecedente inmediato a la ley N° 9150, la que, tomando los elementos básicos de esta normativa, amplía su aplicabilidad territorial y profundiza el método publicitario de la posesión.

C.2)-Ley N° 9150. Saneamiento de Títulos.

C.2.1)-Objetivos de la ley

Finalmente, luego de los intentos normativos tratados con anterioridad, se sanciona en la Provincia de Córdoba la ley 9150 que viene a suplir y complementar las leyes que regulaban el saneamiento de títulos. Esta nueva normativa toma aspectos regulados en las legislaciones anteriores e intenta ampliar el ámbito de soluciones.

El objetivo de todas estas normas que se han ido sucediendo en el tiempo es el de dar por tierra con situaciones en las que, quienes poseen, explotan, viven u ocupan inmuebles, carecen de títulos dominiales perfectos o tienen titulaciones insuficientes. Estas situaciones se multiplican a lo ancho y a lo largo del territorio provincial, por múltiples razones tales como, títulos añejos que nunca entraron al registro, transferencias que nunca se perfeccionaron con la pertinente escritura pública y su respectiva inscripción en el registro, ventas por boletos sucesivos, de forma tal que el inmueble figura registralmente a nombre de una persona, a partir de la cual se produjeron múltiples transferencias no registradas.

La ley 9150 al igual que la ley 9100 y en similar sentido que la ley 8884 declara de orden público el saneamiento de títulos de propiedad para obtener el registro real de dominio y el relevamiento de la situación posesoria de los inmuebles urbanos, rurales y

semi rurales, ubicados en todo el territorio provincial. Si bien la declaración de orden público resulta similar a las normas anteriores, la segunda parte de esta disposición, es decir el relevamiento de la situación posesoria, no resulta sólo declamativa, ya que se ve reflejado en el articulado la intención definitiva de facultar y obligar al Estado a que realice la ejecución de las tareas necesarias para determinar los inmuebles en situación de irregularidad o conflicto dominial y la búsqueda de los antecedentes que resulten necesarios para solucionarlos.

Esta nueva ley entiende que la posesión es un elemento trascendental en el tráfico jurídico y comercial en materia inmobiliaria, y por lo tanto busca dotarla de instrumentos que le otorguen mayor certeza y seguridad a quien la ejerza. En realidad toda esta normativa plantea una innovación en materia posesoria, siendo quizás uno de sus mayores avances la creación de un registro de poseedores. En igual sentido que la ley N° 9100 en la que también ordena la creación de un organismo cuyo objeto es dar publicidad a las posesiones, la norma que la suplanta toma este precepto pero lo amplía. Así, al registro establecido por la ley N° 9100 en el que sólo se podían registrar las posesiones sobre inmuebles rurales, se ve modificado por el registro creado en la ley N° 9150, permitiendo la inscripción registral de todas las posesiones sobre inmuebles, sin hacer discriminación entre rurales o urbanas.

C.2.2)-Saneamiento de títulos.

Como ya se dijo con anterioridad, el saneamiento de títulos de la propiedad se puede dar de diversas formas y utilizando las herramientas jurídicas que el legislador ha regulado para ello, algunas esgrimidas por quien posee el inmueble, como por ejemplo la prescripción adquisitiva o usucapión; otras empleadas por quien ostenta la titularidad de un inmueble poseído por un tercero, como es el caso de las acciones reales; y encontramos casos en que el Estado utiliza medios para que confluya en un mismo sujeto la posesión del inmueble y su titularidad, como podría ser el caso de una expropiación destinada a esos fines. Es también sabido que los procedimientos para regularizar el sistema dominial deben ser encarados desde la órbita nacional, ya que, constitucionalmente, es competencia del Congreso de la Nación y no de las Legislaturas provinciales, la sanción del derecho de fondo en materia de adquisición, conservación o pérdida del dominio. Esta afirmación llevaría a pensar que el intento desde el Estado

provincial de sancionar una normativa que tenga por finalidad el saneamiento de los títulos de propiedad es una tarea estéril y hasta inconstitucional; sin embargo, al analizar la ley N° 9150 se puede observar que el objetivo de esta norma no es el de suplir la tarea normativa encomendada constitucionalmente al Congreso de la Nación, ni el de crear nuevos mecanismos de saneamiento dominial, sino que la función prevista por esta ley para ser ejecutada por el Estado provincial es la de coadyuvar con los procedimientos establecidos en pos de alcanzar un sistema de dominio sin fisuras.

Las directivas que la ley establece con relación al saneamiento son básicamente las de asesoramiento para aquéllos que pretenden obtener un título de propiedad sin deficiencias, como así también buscar mayor celeridad, expeditividad y eficiencia en aquellos trámites que deben ser realizados por la administración provincial y que fueran necesarios para alcanzar estos objetivos saneatorios. El artículo segundo de la ley N° 9150 estipula sus objetivos centrales, comenzando por encomendar la realización de todos los actos y trámites que resulten necesarios y conducentes para el saneamiento de los títulos de propiedad, lo que, como se dijo, no significa crear nuevos mecanismos legales regularizadores de títulos.

Siguiendo con esta línea y, teniendo en cuenta que la finalidad de esta ley no es sólo brindar soluciones a los particulares de manera individual, sino que se toma el tema de las deficiencias en el sistema como un problema endémico que perjudica a la sociedad de manera generalizada, y por lo tanto es necesario plantear remedios que permitan contar con un régimen dominial saludable que otorgue seguridad jurídica a la población en general, la ley establece una obligación para el Estado que tiende a determinar la magnitud de este problema en el territorio provincial. Esta obligación está referida a la ejecución de las tareas necesarias para determinar los inmuebles en situación de irregularidad o conflicto dominial y la búsqueda de los antecedentes que resulten necesarios para solucionarlos, esta facultad de realizar relevamientos contribuye a esclarecer la situación real del sistema dominial en nuestra provincia.

Sin desmerecer los anteriores objetivos, seguramente el precepto más importante, eficaz y menos controvertido dentro de los objetivos de la ley es el de fomentar entre la población la necesidad de utilizar las herramientas jurídicas para lograr el saneamiento, para ello no sólo apela a promover y auspiciar toda iniciativa

sobre saneamiento de títulos de dominio sobre inmuebles sino que establece expresamente que el Estado provincial debe prestar asesoramiento técnico a los ciudadanos que tengan problemas para la obtención del título de propiedad.

Estas cuestiones se ven ratificadas con lo establecido en la reglamentación de esta ley. En dicho reglamento se plantea que toda repartición Pública que intervenga en los procedimientos que tienden al saneamiento de los títulos, deberán tener especialmente en cuenta el *interés público* presente en todo trámite de esta materia, aplicando a los mismos criterios de simplicidad, rapidez y agilidad, entre otros. Además especifica que todos los organismos del Estado deberán colaborar en los trámites relacionados con el saneamiento de títulos y el relevamiento de la situación posesoria. Esto último no es de menor importancia si se tiene en cuenta que los trámites de saneamiento requieren normalmente la intervención de distintas reparticiones públicas como son el Registro General de al Propiedad, Catastro, Rentas. La norma está indicando que por el alto interés público que compromete el saneamiento, debe darse a éste una atención prioritaria y preferente.

Como se viene remarcando, todos estos objetivos regulados por la ley provincial sólo tienden a brindar un marco facilitador para la ejecución de las medidas tendientes a la obtención de un título de dominio perfecto a través de los mecanismos regulados en el Código Civil y de ninguna manera brindan herramientas jurídicas que otorguen *per se* estos títulos. Esto queda de manifiesto en el artículo quinto del reglamento de la ley N° 9150 al instituir que *a los fines previstos en la Ley 9150, considéranse “trámites vinculados o tendientes al saneamiento de títulos o al relevamiento de las situaciones posesorias de inmuebles”... Los dirigidos a la promoción o prosecución del juicio de usucapión*; esta disposición, que si bien no es restrictiva ya que pueden existir otros trámites abarcados por estos supuestos, sí demuestra que el rumbo buscado por el legislador es el de facilitar el acceso a los mecanismos saneatorios, siempre dentro de las facultades no delegadas por la Provincia a la Nación.

C.2.3)-Inscripción registral de la posesión.

Como se viene observando en los antecedentes legislativos inmediatos de esta ley, la intención del legislador evidentemente gira en torno a dotar de mayor eficacia a los instrumentos que tienden a obtener un sistema de titulación dominial en el que no

existan deficiencias, para ello ha hecho especial hincapié en el tema de la posesión. El legislador provincial, al no contar con las facultades que le permitan crear un régimen normativo de fondo que posibilite una solución concreta a la difícil situación que revela la realidad en esta materia, ha utilizado los mecanismos legales que están a su alcance para regular algunas cuestiones destinadas a favorecer la armonización del sistema; sin embargo, estas normativas no se encuentran exentas de serias críticas, ya sea con relación a la facultad del poder legislativo provincial para tratar estos temas, como también cuestionamientos relacionados con la eficacia de los postulados contenidos en la norma para realmente resolver los problemas existentes.

Como se puede observar, la ley N° 9150 plantea dos lineamientos generales, uno se direcciona a establecer una serie de reglas genéricas destinadas a dar un marco normativo al saneamiento de títulos partiendo de la declaración de orden público de éste, cuestión que fue desarrollada en el apartado anterior; y la otra parte de la norma determina una regulación concreta en la que se crean institutos jurídicos y organismos estatales con los que se pretende avanzar sobre uno de los mecanismos saneatorios, como es el de la adquisición del título dominial a través de la posesión.

Una de las formas de saneamiento de títulos es obtener la titularidad de un inmueble a través del instituto de la usucapión, esta herramienta jurídica estipulada en el Código Civil requiere del ejercicio de la posesión por un lapso determinado para que, cumplido éste, se le adjudique al poseedor la titularidad del bien; este instrumento provoca el saneamiento de la titulación dominial ya que sitúa en un mismo sujeto la titularidad del dominio y la efectiva posesión del inmueble. Es este medio quizá el más efectivo remedio a las complicadas situaciones que se presentan en el sistema dominial, dado que la mayoría de los problemas se suscitan por poseedores que no cuentan con un título de dominio perfecto. Es por ello que las leyes que encaran el saneamiento de los títulos suelen hacer eje en la protección de la posesión como elemento fundamental para lograr la armonía del sistema; este rumbo de política legislativa está presente en la ley N° 9150, al igual que sus antecesoras inmediatas.

Específicamente en la ley N° 9150 la protección posesoria se transforma en el elemento esencial de la norma, esto, como se verá más adelante, ha suscitado una serie de cuestionamientos relacionados principalmente con la supuesta imposibilidad de

regular esta materia en el ámbito provincial y también por los efectos negativos que la regulación puede ocasionar. El título segundo de la ley N° 9150 denominado *Poseedores* comienza con la creación del *Registro Personal de Poseedores* y establece que en él se podrán anotar las personas que invoquen y acrediten la posesión de inmuebles urbanos, rurales y semi rurales; a rigor de verdad esta disposición no resulta novedosa ya que como hemos visto las normas que precedieron a ésta –principalmente la ley N° 9100– contenían disposiciones similares; sin embargo el alcance de esta ley es mayor que el de las anteriores ya que abarca todo tipo de inmuebles situados en el territorio provincial independientemente de su localización en zonas urbanas o rurales.

Ahora bien, sabido es que la publicidad registral en materia inmobiliaria está establecida para inscribir los títulos de propiedad³⁶. Esto hace surgir interrogantes a cerca de cuales son los alcances jurídicos de la inscripción de las posesiones, su factibilidad y la eficacia que podría tener dicha inscripción como ordenadora del sistema dominial, estos interrogantes y dudas se dirigen principalmente a la inseguridad jurídica que podría significar dichas publicidades, las vulneraciones que podrían sufrir los titulares dominiales respecto de sus derechos, como así también remarca los dudosos beneficios que podrían obtener los poseedores inscriptos.

Para comenzar a tratar en profundidad el tema en cuestión, hay que analizar los aspectos más destacados de la ley N° 9150 con relación a esta mecánica publicitaria. Como ya se mencionó, la ley crea un registro especial que funciona dentro de la órbita administrativa provincial y en el que se pueden anotar las posesiones de inmuebles; la ley establece en el artículo siete que en este registro se inscribirán *...aquellas parcelas urbanas, rurales y semi rurales sujetas a actos posesorios (...) sin perjuicio que el dominio de las mismas, o de la mayor superficie, se encuentre sin matricular o inscripto en el Registro General de la Provincia a nombre de una persona distinta a quien aparece invocando la posesión*. Esta disposición dejaría entrever que efectivamente la intención de esta ley no es más que la de dotar a la posesión de un elemento probatorio eficiente a los fines de alcanzar la prescripción adquisitiva del bien, ya que expresamente reconoce que el inmueble poseído puede tener un titular registral distinto

³⁶ De acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la ley 17.801, en el que se estipula que “...en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles...”

y que la inscripción no perjudicaría los derechos del legítimo propietario, sin embargo esta interpretación redundante en una obviedad, ya que si una ley provincial intentara inmiscuirse en la dinámica de los derechos reales, inmediatamente sería tachada de inconstitucional. En principio esta disposición no traería mayores inconvenientes si no fuera porque en su parte final, el artículo en cuestión establece que, cuando existan titulares registrales del inmueble, se deberá marginar la inscripción de la posesión en el Registro General de la Provincia a los fines de su publicidad con relación a terceros interesados; este postulado genera suspicacias y críticas porque se podría entender que de esta manera la inscripción de posesiones puede perjudicar la publicidad que se persigue con el Registro de la Propiedad y afectar el tráfico jurídico de los inmuebles que se vean alcanzados por una inscripción posesoria; efectivamente, una medida de este tipo podría resultar en que con la sola declaración de quien dice poseer un inmueble y lo inscriba como tal, produzca una verdadera inseguridad jurídica con relación al titular registral del bien y también genere trabas al normal tráfico jurídico, sin embargo, y antes de profundizar en los cuestionamientos que se le realizan a esta ley, se puede decir que al ir desmenuzando la norma se descubre que la técnica legislativa ha previsto estas presuntas anomalías y ha planteado un sistema en el que se armonizan las actuaciones del poseedor inscripto con la defensa de los derechos reales de quien es el titular registral del inmueble, estableciendo una diversidad de herramientas jurídicas defensivas que permitan que la seguridad jurídica no se vea vulnerada, y que no se produzcan obstáculos para que ese bien inmueble continúe sin inconvenientes dentro del normal desenvolvimiento del tráfico jurídico; quedando claro en lo preceptuado en el artículo ocho en el que se establece expresamente que dicha anotación se realizará *"...sin perjuicio de los derechos de terceros"*. A todas luces se evidencia que esto es redundante y obvio, pero permite dejar en claro desde la norma misma la intención indubitable del legislador de ajustar su acción a las disposiciones constitucionales en materia de competencia legislativa.

Lo que en verdad se busca a través de esta normativa es otorgarle al poseedor mayor certeza en lo que a su posesión refiere, sin embargo, la inscripción prevista en la norma en análisis, no hace más que brindar un elemento probatorio a los fines del juicio de usucapión, tal es así que aún con esta normativa provincial, los poseedores encontrarán seguramente una defensa más efectiva en las acciones posesorias

establecidas en el Código Civil. Esto resulta importante destacar, ya que algunos autores³⁷ intentan encontrar conflictos normativos entre las disposiciones normadas por la ley N° 9150 y los preceptos contenidos en el Código Civil; en realidad, la legislación provincial, en modo alguno se intromete en lo regulado por las leyes de fondo en materia de derechos reales, tal es así que no solo el poseedor continúa resguardado por las acciones posesorias del Código Civil, sino que también el titular del inmueble encuentra absolutamente expedito el camino de las acciones reales para recuperar el bien poseído por un tercero; más aún, en la propia ley se establecen mecanismos defensivos a favor del titular registral, para que éste torne ineficaz la inscripción de la posesión. En suma, como se mencionó, la norma prevé un completo sistema de disposiciones tendientes, en principio, a darle protección al poseedor, sin descuidar el derecho que le asiste al titular, y por supuesto dejando libre el acceso de ambos a las herramientas previstas por la legislación de fondo, sin causar perjuicios de inseguridad jurídica para ninguno de los interesados.

C.2.4)-Trámite de la inscripción de posesiones.

C.2.4.1)-Solicitud de inscripción.

La inscripción de la posesión en el registro correspondiente se produce con el cumplimiento de ciertos trámites mediante los que se tiende por una parte a acreditar la real existencia de la posesión que se intenta anotar, como así también se busca otorgar los medios para que el titular del bien poseído ejerza la defensa de su derecho. El mecanismo de inscripción se activa cuando quien pretende ingresar la posesión en el registro presenta una Declaración Jurada realizada con intervención de dos testigos que manifiesten conocer la existencia material de la posesión y den fe sobre la veracidad de los antecedentes consignados; esta declaración jurada se efectuará mediante un formulario normatizado, diseñado por la Unidad Ejecutora, que deberá contener los rubros y requisitos establecidos en dicha ley y los necesarios para inducir al solicitante a suministrar todos los antecedentes indispensables y útiles para el trámite, especialmente el nombre y dirección de posibles titulares dominiales y los datos de

³⁷ Rossi, Dante V.; REGISTRO PERSONAL DE POSEEDORES (respecto a la aprobación de la ley 9150) - LLC 2004 (abril), 233

inscripciones registral del inmueble, si los conociera; además en dicha solicitud deberá constar el nombre y apellido de quien pretende anotar la posesión; fecha y lugar de nacimiento; C.U.I.T., C.U.I.L. o C.D.I.; tipo y número de documento; domicilio y estado civil; también se deberá dejar constancia de la ubicación y descripción del inmueble, indicando Departamento, Pedanía, Localidad, designación catastral y número de cuenta o empadronamiento en la Dirección de Rentas si los tuviere, como así también cualquier otro dato de utilidad para la especificación e identificación de la pretensión posesoria, además se adjuntará un croquis con la determinación de las medidas, superficies y linderos; también deberá indicar superficie edificada, categoría y año de construcción de las mejoras, si las hubiere. Con respecto a la antigüedad de la posesión se establece que "*...se determinará el origen y la data del ejercicio del derecho de posesión en forma clara y expresa, adjuntando los antecedentes documentales que la justifiquen*".

El hecho que el trámite se inicie mediante una declaración jurada, podría dar lugar a situaciones no deseadas en las que quien dice poseer un bien inmueble en realidad no lo posea o bien posea una menor superficie de la que alega ocupar, sin embargo la ley propone remedios destinados a excluir este tipo de irregularidades; de esta manera, a través de la inclusión de los testigos se busca impedir que operen maniobras fraudulentas por parte de quienes invocan una posesión que en verdad no ejercen sobre el inmueble, es más, en el artículo 11 la norma determina que *la Declaración Jurada (...) deberá hacerse bajo absoluta responsabilidad del rogante y de los dos testigos (...) y será encuadrada bajo las prevenciones del Artículo 293 y concordantes del Código Penal*, esto revela la seriedad con la que se trata el tema remitiendo a posibles consecuencias penales para quienes inserten datos falsos en este instrumento público; estas medidas, se conjugan con otras que obstaculizan de manera efectiva todo tipo de maniobras dolosas tendientes a obtener la anotación de posesiones inexistentes.

C.2.4.2)-Titular dominial del inmueble inscripto.

Como se viene sosteniendo, la intención de esta ley es la de mantener la seguridad jurídica y no vulnerar mediante estos procedimientos los derechos de ninguno de los interesados, también se ha afirmado que de manera alguna los preceptos de esta

ley afectan el derecho de propiedad que le ostenta el titular registral del bien, ya que se mantienen incólumes las acciones previstas en la legislación de fondo para que éste recupere el ejercicio pleno de su derecho de dominio. Ha quedado más que claro entonces, que los efectos publicitarios de esta ley sólo alcanzan a investir un elemento probatorio más para el supuesto caso de que el poseedor intente usucapir la propiedad que posee; sin embargo estas registraciones pueden conllevar a molestas situaciones para el titular del bien obstaculizando la posibilidad de que la propiedad se mantenga normalmente dentro del tráfico jurídico, es por ello que el legislador ha planteado preceptos normativos según los cuales se intenta otorgar protección tanto al poseedor que inscribe su situación en el registro de poseedores, como así también busca brindar herramientas jurídicas para que el dueño del inmueble ataque dicha inscripción y la deje sin efecto, esto por supuesto sin perjuicio de las acciones que por derecho le corresponden al titular para recuperar su bien. El tema de la participación del propietario registral del inmueble ha suscitado una serie de cuestionamiento por parte de algunos autores³⁸ que sostienen que ciertas normas de la ley ponen en una situación desventajosa a quien figura como titular del derecho de dominio sobre el bien ya que en algunos supuestos se prevé que para que opere la oposición, éste deberá cumplir con una serie de exigentes requisitos.

Para analizar el tema de la participación del titular del bien en el procedimiento establecido en esta ley resulta necesario comenzar por la citación que la Unidad Ejecutora le debe cursar para que pueda interponer las oposiciones correspondientes. La intervención del titular del bien en el procedimiento es de suma importancia porque de esta manera no sólo se le está dando un mecanismo de defensa contra quien posee su inmueble, si no que también la participación del dueño puede culminar en un saneamiento del título, de acuerdo con los mecanismos de mediación que establece la ley.

Continuando con el desarrollo del procedimiento de citación del titular registral, el artículo decimotercero de la ley regula el mecanismo para la individualización de éste; en primer lugar, y al recibir la solicitud, la Unidad Ejecutora deberá requerir informe a la Dirección de Catastro para que remita todos los antecedentes vinculados a la parcela objeto de la posesión, de esta manera constarán los datos necesarios para

³⁸ Rossi, Dante V.; Ob. Cit., pág. 233

conocer quien figura como último propietario del inmueble; además del informe catastral, la solicitud que debe presentar el poseedor permite que si éste tiene conocimiento acerca de quien es el titular dominial del inmueble lo individualice en el formulario, de esta manera se busca tener certeza con relación al sujeto que debe comparecer resguardando así su derecho de propiedad. Una vez conocido el sujeto que resulta titular del inmueble, la Unidad Ejecutora "*...procederá a notificarlo de la presentación formulada a efectos de que el mismo ejerza su defensa e invoque y pruebe sus derechos...*"; el artículo continúa especificando los medios por los cuales se debe realizar la citación del titular, con relación a esto especifica que *La notificación deberá cursarse por medio fehaciente en el domicilio real y fiscal del titular dominial o en el que informe el Juzgado Electoral de la Provincia o el Juzgado Federal con competencia electoral. La UNIDAD EJECUTORA podrá utilizar otros medios para ubicar el domicilio del titular.* Más allá de estos mecanismos específicos de individualización y citación del dueño del inmueble, la ley, al entender la magnitud e importancia de los derechos en juego, hace obligatorio que en todos los casos la Unidad Ejecutora disponga la notificación por edictos en el Boletín Oficial.

C.2.5)-Oposición a la inscripción.

Sabido es que la inscripción de la posesión realizada por el poseedor del inmueble ocasiona una serie de perjuicios al titular registral del bien al entorpecer el normal tráfico jurídico del inmueble, es por ello que la ley ha dispuesto un mecanismo para que el propietario desestime las pretensiones publicitarias del poseedor. De esta manera se intenta dar un marco de seguridad y de defensa al dueño.

Como se ha mencionado con anterioridad, la inscripción de la posesión no genera ningún tipo de derecho de fondo sobre el inmueble, y las relaciones reales entre el titular y el bien se siguen reglando por las normas del Código Civil en materia de derechos reales, de tal manera que la defensa del derecho de propiedad se encuentra resguardada por las acciones reales de las que puede hacer uso el titular dominial. Sin embargo aquí estamos frente a una situación especial que nada tiene que ver con las relaciones reales, en estos casos sólo se produce una publicidad de la posesión cuyos efectos no menoscaban el derecho de propiedad pero sí entorpecen su normal ejercicio,

por lo que la mera oposición a esta inscripción por parte del dueño, impide que el poseedor se vea beneficiado con los efectos de la misma.

Resulta importante mencionar en este punto que la inscripción de las posesiones puede redundar, en un beneficio para el dueño del inmueble poseído, toda vez que, al ser imperativo que en el procedimiento establecido se notifique al titular registral del bien, se le estará informando de manera fehaciente a éste que existe un tercero que pretende usucapir un inmueble de su propiedad, y de esta manera el titular, no sólo tendrá derecho a oponerse a la inscripción de la posesión, si no que también, al encontrarse anoticiado de una situación posesoria que tal vez ignoraba, podrá disponer de las acciones reales que corresponda.

Mas allá de esta consecuencia secundaria que pueden facilitar el saneamiento de títulos, ya en lo estrictamente atinente al procedimiento establecido en la ley con respecto a la participación del propietario y a la facultad que a este le corresponde para oponerse a la inscripción de la posesión se debe analizar lo estipulado en el artículo catorce, en el que se establece un plazo perentorio para que el titular registral formalice su oposición a la inscripción de la posesión. Este plazo se ha fijado en sesenta días computados desde el diligenciamiento de la notificación o desde la última publicación de edictos; este término fijado y calificado de perentorio tiene excepciones que permiten una *oposición tardía*, es decir la posibilidad de dar por tierra la inscripción registral de la posesión de manera extemporánea, aunque, como se verá mas adelante³⁹, estas situaciones han merecido importantes cuestionamientos.

Cabe destacar también que en opinión de prestigiosos autores⁴⁰, el derecho a participar en el procedimiento no sólo alcanza al titular dominial del inmueble si no que parecería razonable interpretar con cierta amplitud la calificación de titular registral inserta en la norma, considerando comprendidos en la misma a aquellos titulares registrales de derechos reales sobre cosa ajena, como los usufructuarios, usuarios, habitantes, acreedores hipotecarios, anticresista o incluso el cónyuge supérstite al que se le hubiere reconocido el derecho de habitación. Todos ellos tienen un derecho real que goza de plena oponibilidad a tercero por la publicidad que resulta de su inscripción

³⁹ Ver "Oposición extemporánea", pág. 50.

⁴⁰ *Mundet, Eduardo R. Y Mundet, Marcelo J.*; LEY 9150 SANEAMIENTO DE TÍTULOS *Comentada*, www.cba.gov.ar/imagenes/fotos/ley_9150_comentada1.pdf

registrar. No existe ninguna razón para justificar una diferencia con el titular del derecho real de dominio, en cuanto a la posibilidad de oponerse al trámite. Ambos verían afectada, precisamente, la certeza que se pretende lograr con el sistema adoptado por el Art.2505 del CC y la ley 17.801, generando una doble publicidad –la posesoria y la del derecho real- que perturbaría al tráfico jurídico.

C.2.5.1)-Oposición en tiempo y forma. Mediación.

Si la presentación de la oposición realizada por el titular registral o por los sucesores debidamente acreditados es presentada dentro del plazo legal de sesenta días corridos contados desde la notificación o la última publicación de edictos –si esta venciera con posterioridad–, se entenderá que dicha oposición ha sido formulada en tiempo propio, lo que habilita la iniciación de un procedimiento especial previsto en el artículo cuarto de ésta ley, en el que se exige una instancia de mediación para resolver los posibles conflictos que existieren entre propietario y poseedor, con el único fin de llegar, si es posible, a un acuerdo que posibilite una rápida solución que permita sanear definitivamente el título defectuoso.

Tal cual se viene afirmando, las situaciones en que una persona posee un inmueble que no es de su propiedad pueden haberse producido por un sin número de circunstancias diferentes. Estas causas promotoras de la posesión pueden convertirse en argumentos válidos para que el propietario del bien y el poseedor alcancen un entendimiento que concluya en un acuerdo. Es posible encontrar entonces transmisiones sucesivas por boletos de compra-venta sin registrar; o bien ventas en la que no se hubiere cancelado la totalidad del precio convenido y el comprador hubiese tomado posesión del inmueble; o situaciones en las que a partir de un derecho distinto del de dominio, el titular de éste está intervirtiendo su título con pretensiones de usucapir; existen también otros ejemplos no sólo vinculados con el origen de la posesión, si no con el estado actual de la misma, como podría ser el caso de una posesión que por sus características y el tiempo transcurrido desde su inicio habilitaran al poseedor a usucapir. Aún más, independientemente del origen y de la situación actual de la posesión, esta instancia mediadora puede tornarse en un ámbito apropiado para que

propietario y poseedor concluyan un negocio sobre el inmueble que les sea beneficioso a ambos.

En fin, todas estas circunstancias hacen viable *prima facie* que los interesados busquen caminos que le permitan satisfacer los intereses de ambos, y resguardar sus derechos, permitiendo que de manera inmediata o en un período relativamente breve se alcance el tan mentado saneamiento de los títulos dominiales.

Sin embargo, y más allá de los beneficios que puede conllevar una etapa mediadora exitosa, es más que probable que quienes participen de esta mediación obligatoria no alcancen un acuerdo que consideren que cumpla con sus expectativas, es decir, es muy posible que esta instancia del procedimiento fracase. Dado este supuesto la ley prevé una consecuencia inmediata que daría por finalizado el trámite; el artículo decimotercero, en su parte final establece que "*...en caso que la mediación arrojará resultado negativo deberá desestimar el requerimiento y dispondrá su archivo, notificando fehacientemente al interesado que hubiese instado la anotación de la posesión.*" El decreto que reglamenta esta ley, con relación a esta disposición establece que esta resolución no implicará reconocimiento alguno sobre las pretensiones de las partes.

En síntesis, la etapa de mediación posibilita alcanzar un acuerdo entre el titular registral de un derecho real sobre el inmueble y el poseedor del mismo; de no alcanzarse un entendimiento entre las partes en conflicto directamente se desestima la pretensión del poseedor de dar publicidad registral a su situación, archivando las actuaciones que solicitaban la inscripción.

C.2.5.2)-Oposición extemporánea.

Puede ocurrir que el titular registral⁴¹ del bien, ya sea por alguna causa justificada como por ejemplo que la notificación cursada no le hubiere llegado en forma, o sin justificativo, simplemente por desidia propia, no interpusiera el pedido de oposición a la inscripción dentro del plazo fijado para que lo haga. Cabe recordar que el

⁴¹ Como se remarcó en el apartado anterior ("Oposición en tiempo y forma. Mediación"- Pág. 49), pueden ser legitimados activos para incoar la oposición a la inscripción los titulares registrales de otros derechos reales sobre la cosa además del derecho real de dominio.

artículo que estipula el termino dentro del cual se pueden efectuar las oposiciones lo califica de perentorio, lo que daría a pensar que una vez vencido éste no existiría posibilidad de que el titular registral desestimara dicha inscripción; sin embargo el artículo dieciocho de la ley deja paso a una excepción que permite, cumpliendo ciertos requisitos, brindar cierta flexibilidad en lo relativo al tiempo en que el titular puede intentar dar por tierra las pretensiones publicitarias del poseedor. Estos requisitos, obviamente son de cumplimiento obligatorio sólo si la falta de oposición en tiempo propio de debe al desinterés del titular, por lo que no serán de aplicación si éste justificare la incomparencia o demostrare la ineficacia o nulidad de la citación.

El artículo 18, que regula esta cuestión, comienza diciendo que *“si la oposición del titular dominial fuera deducida en forma extemporánea, la Unidad Ejecutora solo podrá admitirla en caso que la presentación estuviera fundamentada en documentación fehaciente...”*, la frase *“sólo podrá admitirla”* ya delinea una posición poco genuflexa a aceptar libremente que el titular del derecho real sobre el inmueble poseído ingrese al procedimiento en cualquier momento, estableciendo de esta manera que la posibilidad de realizar una oposición tardía a la inscripción posesoria se encuentra condicionada; sin embargo esta primera condición no resulta agravante en lo más mínimo para el titular, ya que la documentación fehaciente a la que refiere es aquella que acredite de manera inequívoca su condición de titular del derecho real que alega y que se ve afectado por la inscripción posesoria, lo que resulta necesario para que el interesado en desestimar la inscripción se encuentre legitimado en cualquier instancia del procedimiento, no sólo para esta presentación extemporánea.

El condicionamiento que la ley prevé en realidad a quien intente ser parte de este proceso de manera tardía, se encuentra vinculado con una serie de requisitos que debe cumplir quien intenta interponer la oposición, así la norma estipula que el titular registral del bien deberá, para incoar la oposición extemporáneamente, acreditar el pago de los tributos provinciales hasta la fecha de presentación y además asumiese el pago de todos los gastos realizados hasta ese momento. Es precisamente en este punto en que podrían generarse los mayores cuestionamientos hacia la dinámica de la ley N° 9150; es que, aún aceptando la posibilidad de la inscripción registral de las posesiones, y descartando que esto vulnere de alguna manera el ejercicio de los derechos reales sobre los inmuebles, se podría creer que esta disposición constituye un desmedro, no ya en los

derechos de fondo sobre la cosa, sino una desigualdad que afecta de manera negativa al titular de derechos reales, poniéndolo en una situación desventajosa, ya que se le exigen requisitos que nada tienen que ver con el derecho real que intenta proteger, y además le generan una carga económica innecesaria, máxime teniendo en consideración que de optar por una eficaz defensa de sus derechos de fondo a través de las acciones reales pertinentes, el titular no se toparía con tales obstáculos para satisfacer su interés.

En síntesis, y para poder entender mejor este posible cuestionamiento, la hipótesis concreta estaría dada por la existencia de un titular de un derecho real sobre un inmueble, el cual se encuentra poseído por un tercero; este tercero poseedor intenta dar publicidad a su posesión, a través de la ley 9150, dotándola de un elemento probatorio óptimo a los fines de usucapir el inmueble; todo esto, obviamente, genera un menoscabo en el ejercicio pleno del titular dominial; el Código Civil le proporciona al titular las acciones reales que le permiten recuperar el ejercicio de su derecho; y, paradójicamente, esta ley provincial, que sólo le permite oponerse a la inscripción posesoria, le exige más requisitos que la defensa de fondo. Este silogismo sería válido si no se entrara a analizar el objetivo de esta ley, el que intenta dar un marco de soluciones para alcanzar el saneamiento de títulos de manera integral; es cierto que se le exigen al titular requisitos para interponer tardíamente la oposición, requisitos que no serían necesarios para las acciones reales, pero hay que tener en cuenta que este procedimiento nada tiene que ver con el recupero del pleno ejercicio del derecho real del titular, si no tan sólo con la publicidad de un elemento de la dinámica de los derechos reales, cual es la posesión, por lo que resulta plausible que contenga sus propias reglas, aún si en comparación resultan a primera vista excesivas. Si se analizan estos requisitos a la luz de los fines que persigue esta legislación es dable deducir que resultan no sólo lógicos, si no que necesarios. En primer lugar la obligación del pago de los tributos tiene que ver con la intención del legislador de que quien se opone a la publicidad registral de la posesión no lo haga con el único objetivo de privarle al poseedor de un elemento probatorio de su situación, si no que además demuestre un interés concreto en recuperar el bien poseído. Es racional pensar que quien eroga dinero para saldar una deuda impositiva sobre un bien inmueble para poder desestimar la inscripción posesoria no permanecerá inmutable frente a esa situación; y resulta más que probable que con posterioridad a la cancelación

de dicha inscripción interponga las acciones de fondo para recuperar su bien, de esta manera se alcanzaría un saneamiento de títulos.

Con relación al otro requisito establecido para que el titular se oponga fuera del plazo estipulado; el que intima al titular a asumir el pago de todos los gastos realizados hasta ese momento, resulta más que lógico; esto es así porque una vez cumplido el plazo establecido para la presentación de oposiciones por parte del titular sin que este hubiere expresado su negativa al procedimiento, comienza un período en el que se deben realizar determinados trámites como por ejemplo mensuras, planos, entre otros, los que generan un costo para el poseedor y en algunos casos para el Estado; el hecho de que estos gastos sean absorbidos por quienes los realizaron aún después de que la presentación sea desestimada, resultaría una grave injusticia, siempre y cuando la no presentación en tiempo propio resulte de la desidia del titular. En otras palabras, cuando el procedimiento continúe con su desarrollo normal por no haber existido oposiciones en el plazo previsto, y esta falta de oposición se de por la torpeza, falta de interés o negligencia del titular, todos los gastos que se generen deberán ser resarcidos por éste si posteriormente intenta interponer la negativa a la inscripción de la posesión.

Siguiendo con el desarrollo del proceso, y más allá de las dilucidaciones vertidas sobre la legitimidad y eficacia de los requisitos impuestos, hay que mencionar que una vez interpuesta la oposición de manera extemporánea es menester de la Unidad Ejecutora, abrir una instancia de mediación igual que la establecida para los casos de oposiciones planteadas en tiempo propio; en el caso de que de dicha mediación no surgiera un acuerdo entre las partes en conflicto y el titular mantuviera su negativa, la Unidad Ejecutora Deberá proceder a cancelar la inscripción de la posesión si ésta ya hubiera operado.

C.2.6)-Conclusión del trámite.

Hasta aquí se ha demostrado que el procedimiento previsto para alcanzar la inscripción registral definitiva de la posesión debe atravesar una serie de etapas que permiten asegurar que dicha inscripción no afecte derechos de terceros; o por lo menos otorgan a quien vea menoscabado sus legítimos derechos, las herramientas suficientes para ejercitar una defensa dentro del marco del procedimiento establecido por esta ley.

Como se desarrolló con anterioridad, el trámite comienza con la declaración jurada del poseedor que intenta dar publicidad a la posesión, y continúa con una serie de mecanismos tendientes a la citación del titular registral haciendo un exhaustivo intento por individualizar al titular registral del bien para que este interponga oposiciones a la anotación. En esta etapa pueden ocurrir dos situaciones, que el titular citado comparezca, en cuyo caso se abre una etapa de mediación; o bien que transcurra el plazo estipulado para la comparecencia del titular registral sin que éste se presente en el procedimiento. Esta última situación es la que inicia la etapa final que deja expedito el camino hacia la inscripción; sin perjuicio de lo preceptuado para el caso de las oposiciones extemporáneas⁴².

Con relación a este tema el artículo 14 de la ley comienza diciendo que *“en caso de no mediar oposición del titular registral (...) la Unidad Ejecutora procederá a dar curso al requerimiento formulado, a través de la correspondiente resolución que ordene la inscripción...”*, sin embargo esta resolución a la que hace referencia el artículo no se traduce en una inmediata anotación de la posesión en el registro sino que debe contener una intimación al solicitante para que cumpla una serie de requisitos y recién cuando éstos se hubieren cumplimentado, se procederá a la inscripción. En efecto, el artículo en cuestión determina los pasos a seguir en esta nueva etapa del procedimiento, estos pasos tienden a cerrar el círculo iniciado con la presentación de la solicitud; en esta resolución de inscripción dictada por la Unidad Ejecutora se emplaza al poseedor para que *“...dentro del plazo de sesenta (60) días acompañe un plano, suscripto por un profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, con la determinación de medidas, superficie y linderos afectados por la posesión...”*. Este profesional deberá, como primera medida, constatar la existencia de una ocupación exclusiva y excluyente, según las circunstancias del caso, dejando constancia en acta de mensura de los elementos de los que tal circunstancia resulte. La participación en el procedimiento de un agrimensor que efectúe la mensura, realice el plano correspondiente y lo rubrique, no sólo son medidas que tienden a una mejor identificación del terreno objeto de la posesión, si no que son prevenciones cuyo objetivo es lograr certeza y seguridad a la hora de dar publicidad a una posesión; esto es así porque quien ejecuta estas tareas se responsabiliza por la veracidad de lo contenido

⁴² Ver “Oposición extemporánea” Pág. 50.

en los planos que confecciona, ya que estos tendrán el carácter de instrumentos públicos; esta responsabilidad le impone al profesional la ejecución de trabajos de campo que permitan la constatación de lo efectivamente poseído. Sin embargo, y como excepción, la reglamentación de la norma permite que cuando se tratara de pequeñas parcelas de escaso valor económico o de parcelas cuyas medidas y linderos estén determinados en la declaración jurada con precisión y coincidan con el antecedente dominial registrado, es decir, cuando no existan dudas sobre la determinación de lo poseído, la mensura podrá sustituirse por un croquis.

Esta última etapa del procedimiento finaliza con la presentación de estas actuaciones realizadas por el profesional de la agrimensura; el artículo 14 finaliza diciendo que “...Una vez incorporado el plano debidamente aprobado o dispuesta la eximición de su realización, la Unidad Ejecutora remitirá el original del legajo al Registro General de la Provincia para su inscripción en el Registro Personal de Poseedores...”, es recién en este momento en el que concluye realmente el procedimiento y se publicita registralmente la posesión.

C.2.7)-Efectos de la inscripción de posesiones.

Ya se ha analizado todo lo concerniente a la tramitación de la inscripción de las posesiones en lo que hace a la faz burocrática, desde la iniciación del procedimiento a través de la presentación de la solicitud, hasta la conclusión del mismo por las diferentes vías previstas. Se ha observado, también que el procedimiento en cuestión puede finalizar con diferentes resultados; así, es posible que éste termine de manera favorable para el titular registral del inmueble, por haberse interpuesto las oposiciones correspondientes; o bien puede suceder que el poseedor alcance el objetivo propuesto y logre publicitar su situación posesoria. En este punto no se ahondará en las consecuencias que tiene la finalización del procedimiento de manera favorable al titular registral, ya que ha sido desarrollado con anterioridad⁴³; aunque deberá tenerse en cuenta que la no inscripción de la posesión libra al inmueble de un importante obstáculo para funcionar normalmente dentro del tráfico jurídico-comercial; sin embargo, debe recordarse que esto no es suficiente para que el titular recupere el pleno ejercicio de su

⁴³ Ver “Oposición a la Inscripción” – Pág. 47 (remisión).

derecho real, para lo cual deberá accionar mediante los mecanismos de fondo plasmados en el Código Civil.

Resta entonces incursionar en el tema central de este instituto, que es precisamente los efectos que conlleva el otro resultado posible de este procedimiento, esto es la inscripción definitiva de la posesión. Aquí habrá que dilucidar la verdadera importancia de dar publicidad registral a la posesión y conjuntamente con esto analizar los inconvenientes prácticos y de índole doctrinario-jurídico que acarrea la inscripción posesoria.

C.2.7.1)-Oponibilidad de la inscripción.

Como se puede ver, esta normativa se encuentra plagada de cuestionamientos por parte de los autores que la han tratado y analizado⁴⁴; estas dudas van desde disidencias sobre su eficacia práctica, hasta controversias a cerca de la constitucionalidad de la ley y su legitimidad; sin embargo es en sus efectos donde se producen las más álgidas oposiciones.

El artículo 15 de la norma, con una técnica legislativa un tanto dudosa, estipula que *“la inscripción en el Registro Personal de Poseedores surtirá los efectos de la oponibilidad ante terceros. Una vez registrada una posesión no podrá registrarse otra sobre la misma parcela”*. Aquí cabe analizar varias cuestiones, comenzando por dilucidar qué intenta decir el legislador cuando habla de oponibilidad de la posesión, cuáles son sus alcances, a quién considera un tercero y si es plausible que esta defensa de la posesión sea legislada en esta ley; además se intentará determinar si esta oposición tiene, o no, alguna relación con las defensas posesorias de la legislación de fondo contenidas en el Código Civil.

Se puede afirmar, siguiendo a Savigny, que una de las consecuencias jurídicas distintivas de la posesión es la posibilidad de defenderla⁴⁵, es por ello que la legislación ha establecido normas tendientes a proporcionar al poseedor las herramientas necesarias para proteger el ejercicio de su posesión; estas normas se encuentran establecidas en el Código Civil, y están constituidas por las acciones posesorias, proporcionando éstas

⁴⁴ Ventura, Gabriel B., “El saneamiento de títulos y registro de poseedores en Córdoba”, LLC 2003 (mayo), 391. Rossi, Dante V.; Ob. Cit., pág. 233.

⁴⁵ Mariani de Vidal, Marina.- Ob. Cit., Tomo I, Pág.. 187-199

mecanismos de protección judicial de la posesión; también existe la llamada defensa de la posesión *por mano propia* o extrajudicial, que permite resguardar la posesión de manera personal sin hacer uso de los mecanismos jurisdiccionales, obviamente de manera excepcional y de acuerdo a las circunstancias del caso. Sin embargo, y más allá de lo preceptuado por la legislación de fondo, se ha venido observando que en el afán de procurar un sistema de saneamiento de títulos de la propiedad, se han sancionado una serie de normativas que hacen eje en la posesión como medio saneatorio. La ley N° 9150 no es la excepción, y tal como hemos visto, casi todo el instituto de publicidad registral de la posesión pretende dotar a la posesión de un jerarquía mayor dando más seguridad y certeza a quien la ejerce. Tal vez el *summum* de esta protección posesoria se encuentre contenido en el artículo 15 que habla de los efectos de oponibilidad de la posesión; esta mentada oponibilidad como medio defensivo encuentra reparos en la visión de algunos autores que entienden que ésta sólo busca otorgar notoriedad a una relación jurídica; pero sostienen que lo único que en verdad ofrece la posibilidad de defender esa posesión de manera efectiva no es la inscripción en el registro de poseedores prevista por la ley N° 9150 sino las disposiciones del Código Civil⁴⁶. Estas apreciaciones son, *prima facie*, acertadas, ya que como ha quedado evidenciado a lo largo de la obra, la publicidad posesoria estipulada por una ley provincial, no brinda al poseedor la posibilidad de ejercer defensa ante un intento por parte de un tercero de turbar la posesión o despojar al poseedor de la misma, cuestiones éstas que deben ser resueltas por lo preceptuado en la legislación nacional.

Sin embargo, la utilidad de la oponibilidad de la inscripción posesoria no está dada por un intento de que ésta reemplace los mecanismos defensivos de fondo; no pretende rechazar la actividad de un tercero de poseer lo que ya está siendo poseído, ni tampoco busca frenar la pretensión del propio titular registral del bien de recuperar por vías no judiciales el pleno ejercicio del derecho de propiedad; si fueran éstos los fines buscados por la norma, obviamente carecerían de trascendencia jurídica. En realidad, la oponibilidad establecida en la norma, debe ser entendida en el marco del procedimiento creado por la ley N° 9150, y en base a esto se deben considerar los alcances de la misma. De esta manera se colige que esta normativa no impone la oponibilidad de la

⁴⁶ Rossi, Dante V.; Ob. Cit., pág. 233

posesión, como método defensivo o protectorio, si no que a lo que le otorga el beneficio de la oponibilidad es a la *inscripción de la posesión*. Así resulta más accesible comprender y demarcar el ámbito en que dicha oponibilidad actúa, determinando quienes pueden resultar sujetos pasivos de ella y en que circunstancias el poseedor inscripto puede hacer uso de esta defensa. Para ello es necesario tener en cuenta la segunda parte del artículo que establece que “...una vez registrada una posesión no podrá registrarse otra sobre la misma parcela.”; esta prescripción resulta una aclaración y un complemento de lo preceptuado en el comienzo del artículo 15. Entonces, es posible desprender de esto que la oponibilidad está establecida en esta norma como un resguardo ante la intención de que un tercero intente dar publicidad a una posesión que ya hubiese sido inscripta por otro. Recordemos que esta ley carece de entidad para modificar la dinámica de la posesión y sus efectos, y que el único objetivo de la inscripción registral es dotar a la posesión de un elemento probatorio eficiente para alcanzar la prescripción adquisitiva. Entonces resulta lógico que la ley que crea un medio probatorio idóneo le brinde a éste los resguardos necesarios para que se mantenga en el tiempo sin que terceros puedan desvirtuarlo.

Hay que ver entonces ante quién puede el poseedor oponer la inscripción registral de la posesión, y en que circunstancias; es decir, determinar quienes resultan pasibles de enfrentarse a la oponibilidad de la inscripción posesoria. En primer lugar se debe descartar de plano la idea de que el titular registral del inmueble integre este grupo; no existe circunstancia en la que el poseedor pueda oponerle al propietario la inscripción de la posesión; en primer lugar porque lo que el poseedor le opone al titular registral es la posesión en sí misma, no la publicidad de ésta, y para que el propietario pueda desvirtuarla debe echar mano de las acciones reales correspondientes; por otro lado, si lo que busca el titular es dar por tierra con las aspiraciones publicitarias del poseedor, la norma establece mecanismos para que con su sola oposición pueda impedir que la inscripción se concrete.

Descartada entonces la posibilidad de oponer la inscripción al titular dominial del inmueble habrá que concentrarse en analizar la oponibilidad de ésta frente a terceros. Con relación a esto se pueden dar dos circunstancias a tener en cuenta; un primer supuesto es que exista un tercero que pretenda poseer un inmueble que ya se

encuentra inscripto en el registro personal de poseedores; en este caso el poseedor que ha realizado la inscripción no podrá oponer ésta al tercero que pretende poseer, si no que deberá proteger su posesión a través de las acciones posesorias creadas por el Código Civil; y en todo caso utilizar la inscripción registral para acreditar su situación de poseedor en el proceso judicial correspondiente, pero tomando ésta como un elemento probatorio más. Por otra parte es posible encontrar otro supuesto en el que realmente la oponibilidad plasmada en el artículo 15 de la ley N° 9150 surte ciertamente sus efectos; este es el caso en el que un tercero intente inscribir la posesión de un inmueble que ya figure inscripto en el registro como poseído por otra persona; en esta circunstancia, y si el trámite de inscripción se encuentra firme, esta publicidad resulta oponible; obviamente que esta oponibilidad solo se relaciona con el procedimiento registral establecido en esta ley.

Puede suceder también que quien intente una segunda inscripción posesoria sobre la misma parcela, lo haga estando en trámite el primer procedimiento de inscripción; cuando esto sucede, el reglamento de la ley N° 9150 establece que si se presentara una solicitud de inscripción posesoria, estando pendiente de conclusión el trámite de otro pedido similar sobre el mismo inmueble o que comprenda parte de él, la Unidad Ejecutora promoverá una instancia mediadora similar a la establecida en el artículo 4 de la ley. La mediación puede arrojar resultados positivos que conformen a ambos interesados; pero también puede ocurrir, y es lo más probable que así suceda, que no se llegue a ningún acuerdo entre las partes intervinientes; de ser así la Unidad Ejecutora tendrá dos opciones, podrá en primer lugar desestimar sin más ambas solicitudes cuando la complejidad de la cuestión requiera de actividades probatorias que excedan su competencia, esto es así debido a lo que se ha mencionado hasta el hartazgo a cerca de que el procedimiento establecido en esta ley no puede inmiscuirse en la resolución de cuestiones posesorias, dejando esta tarea para un tribunal que se expida de conformidad a los preceptos vertidos por la legislación de fondo y vedando esta actividad a la Unidad Ejecutora, la que debe circunscribirse sólo al procedimiento registral previsto, el que no puede por su naturaleza tolerar complejos mecanismos de prueba. Puede suceder también que a primera vista se entienda factible la dilucidación de quién es el verdadero poseedor sin la necesidad de recurrir a medidas ajenas al procedimiento marcado por la ley N° 9150; si la Unidad Ejecutora así lo entiende podrá

diferir la resolución para cuando se hubieren efectuado los planos correspondientes; esto es porque los mecanismos previstos para la realización de la mensura, el plano y el acta correspondiente pueden dejar en claro cual es el real poseedor, o demostrar que se trata de posesiones distintas que no se superponen.

Ahora bien, se ha analizado el funcionamiento de este instituto y ha quedado claro cómo el poseedor inscripto puede oponer la inscripción a un tercero que intenta inscribir una posesión sobre el mismo inmueble; también se vio que si esto sucede cuando el trámite aún no se encuentra concluido se debe intentar una mediación, que de ser infructuosa, impone la obligación de desestimar las actuaciones, o bien ensayar un posible mecanismo de resolución del conflicto mediante la confección del plano de mensura. Pero puede darse una situación en la que los roles se contrapongan, esto es que el verdadero poseedor se encuentre con que un tercero ha inscripto la posesión sobre esa parcela, y el trámite de inscripción ya hubiere quedado firme; en éste supuesto la ley no prevé ningún remedio y sólo le restará al verdadero poseedor ir por la acción posesoria o la policial de mantener, en virtud de que la inscripción posesoria comporta una verdadera turbación.

C.2.7.2)- Transmisión de la posesión. Medidas cautelares.

Los derechos y acciones que resultan del hecho de la posesión constituyen un bien con valor patrimonial⁴⁷, lo que la transforma en un posible objeto de negocios jurídicos; así la posesión es pasible de ser transferida por actos entre vivos, ésta es de hecho una de las maneras establecidas en el Código Civil para la adquisición de la posesión. En efecto, el artículo 2377 del Código Civil estipula que “*la posesión se adquiere (...) por la tradición...*”, y continúa aclarando cuándo se entiende que habrá tradición, diciendo que ésta existirá “*...cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese*”, además establece las formas legales en que la transmisión de la posesión por actos entre vivos debe ser realizada, estipulando que en los casos de tradición posesoria de inmuebles, ésta debe ser hecha por actos materiales de una de las partes, ya sea el transmitente o quien recibe

⁴⁷ Mundet, Eduardo R. Y Mundet, Marcelo J.; “LEY 9150...” Ob. Cit..

la posesión, y el asentimiento de la otra parte⁴⁸, es decir que la tradición debe consistir en actos materiales que pongan al adquirente en posición de disponer y actuar físicamente sobre la cosa⁴⁹. En otras palabras la normativa establece la imperiosa necesidad de que la tradición cumpla inexorablemente con el *modo*; que la transmisión no sea sólo declamativa si no que permita a quien obtiene la posesión del poseedor actual, ejercer sobre la cosa el *animus* y el *corpus*; las meras declaraciones del que entrega de darse por desposeído o de entregar la posesión, no pueden suplir la realización de tales actos materiales⁵⁰.

Ahora bien, cuando un poseedor adquiere la posesión a través de la tradición, el tiempo transcurrido durante la anterior posesión no siempre se pierde, si no que a partir de la accesión de posesiones sucesivas, éstas pueden unirse a los fines de computar el plazo necesario para lograr la prescripción adquisitiva; es decir, hay dos posesiones distintas, que en ciertos casos tienen la facultad de unirse para cumplir el tiempo requerido para usucapir⁵¹. Para que ello suceda deben darse una serie de requisitos establecidos en el artículo 2476 del Código; es necesario que ninguna de las posesiones sea viciosa⁵², y que no estén separadas por una posesión viciosa, es decir, que se ligen inmediatamente procediendo la una de la otra⁵³.

Tal como se viene observando no sólo existe la posibilidad de que opere la transmisión de la posesión, si no que también es posible que las posesiones consecutivas aúnen sus duraciones a los fines de lograr la prescripción adquisitiva; esto deja en evidencia el potencial que contiene la posesión para mantener un tráfico jurídico-comercial. Sin embargo la ley N° 9150, no hace referencia en su articulado a las

⁴⁸ Artículo 2379, Código Civil.

⁴⁹ *Mariani de Vidal, Marina.*- Ob. Cit., Tomo I, Pág.. 187-199

⁵⁰ Código Civil, Art. 2378: La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales.

⁵¹ Nota al artículo 4005 último párrafo del Código Civil.

⁵² No se ahondará en las características de la posesión ni en su clasificación relativa a los vicios, por no ser parte esencial del trabajo, solo se ha enunciado, de manera superficial, los requisitos de las posesiones para que éstas se puedan acceder luego de ser transmitidas.

⁵³ La nota al artículo 2476 del Código Civil lo grafica de manera elocuente: “*si A hubiese ocupado por violencia una cosa que después hubiese abandonado, y que B hubiese venido a ocuparla, B no podría prevalerse de la posesión de A: él no podría invocar si no su propia posesión. De aquí concluye Molitor que para que haya lugar a la unión de dos posesiones, son necesarias tres condiciones: 1. que las dos posesiones no sean viciosas; 2. que se ligen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa; 3. que se ligen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor.*”

situaciones de transmisión posesoria; aunque en principio resultaría lógico pensar que si una posesión inscrita es transmitida, esta transferencia debería anotarse en el registro para de esta manera otorgarle al nuevo poseedor la misma certeza que tenía el *tradens*. Pero esta deducción se topa ante la situación de que no sólo la norma no lo legisla, si no que por la conjugación de los artículos contenidos en la ley y por las particularidades de la transferencia posesoria, resultaría prácticamente imposible que opere un tracto sucesivo registral en materia de posesiones. Es así porque la ley N° 9150 no sólo no abarca la transmisión de la posesión si no que en el artículo 15 establece que una vez registrada una posesión no podrá registrarse otra sobre la misma parcela. Además hay que tener en consideración que, a diferencia de la transmisión dominial, en la que para efectuar la inscripción del bien en el registro se utiliza un título, que es la escritura pública, esto no sucede con la transmisión posesoria; en ella no es suficiente para acreditar su existencia la mera declaración de las partes, si no que es necesario que exista un actuar material que debe ser corroborado, para ello la ley prevé la realización de ciertos trámites como son la confección de un plano, la realización de la mensura y su acta; es decir que en el hipotético caso que se intentara inscribir la transmisión posesoria, para que la Unidad Ejecutora pudiese tomarla por válida se deberían realizar nuevamente las medidas tendientes a verificar que este nuevo poseedor realmente posee.

En síntesis, la norma no lo legisla; resultaría en algunos aspectos reñido con la naturaleza de la transferencia posesoria; y además, un intento por realizarlo se tornaría engorroso y hasta antieconómico. Es por ello, que de darse estos supuestos de transferencia de la posesión, la inscripción realizada por el primer poseedor inscripto debe ser cancelada a pedido de éste. Si bien la norma no prevé el pedido de cancelación de la inscripción por parte del poseedor, la viabilidad de ésta se colige de que, en primer lugar, al tratarse de un registro cuyo fin es meramente publicitario y declarativo de una situación posesoria, que no modifica en lo absoluto los derechos sustanciales sobre el bien inmueble, sino que simplemente genera un estado de mayor certeza para el poseedor; resultaría ilógico pensar que quien inscribió en su momento su posesión, estuviese compelido a continuar inscripto en ese registro, aún en contra de su voluntad. Por otra parte, el hecho de que el poseedor inscripto formalice un pedido de cancelación de una inscripción posesoria, argumentando que ésta a cesado por haber sido transferida, no deja lugar a dudas a cerca que la inexistencia en este poseedor del

animus domini; la falta de este elemento fundamental de la posesión, conlleva inmediatamente a sostener que la posesión en cabeza de quien hasta ese momento estaba inscripto en el registro, no existe más; por lo que, de continuar asentada esta posesión en el Registro Personal de Poseedores, se estaría publicitando una situación falsa o equívoca, que lo único que generaría es mayor incertidumbre e inseguridad en el sistema.

Una vez cancelada la inscripción por parte de quien la transmite, quedan dos vías de acción posible para el adquirente; por un lado, este puede volver a realizar todos los actos previstos en la ley 9150 para reinscribir la posesión sobre el inmueble, esta vez a su nombre; esto, como dijimos, puede significar un gasto demasiado excesivo según las circunstancias. Por otra parte, la otra alternativa posible para brindar certeza al nuevo poseedor, resultaría de que, conjuntamente con la transmisión de la posesión, se realice por parte del transmitente una cesión de los derechos emanados de la inscripción a favor del nuevo poseedor; a los fines probatorios sería preferente que esta cesión estuviese dotada de fecha cierta. Hecho esto, el nuevo poseedor, es decir el adquirente, sólo deberá ejercitar los actos materiales de la posesión. Esto podría devenir que en un posible juicio de usucapión se genere una presunción *juris tantum* a cerca de la existencia y de la fecha de comienzo de una posesión anterior que se acciona a la nueva posesión, lo que surgiría de lo acreditado en la inscripción realizada por el primer poseedor; y por otra parte, con relación a esta nueva posesión existirá también una presunción de las mismas características relativa a su existencia y a la fecha en que comenzó, dado esto por la cesión realizada por el *tradens*; además determinará que esta segunda posesión proviene directamente, sin solución de continuidad, de la primer posesión, lo que resulta de vital importancia a los fines prescriptivos.

Por otra parte la ley N° 9150 sí legisla otras cuestiones relacionadas con el aspecto patrimonial de la posesión; así el artículo 22 establece que “*podrán ser objeto de medidas cautelares, ejecuciones judiciales y subasta, los derechos y acciones posesorios anotados en el Registro Personal de Poseedores creado por esta Ley, en la medida y extensión de su anotación a folio personal...*”; como se dijo con anterioridad los derechos y acciones que resultan del hecho de la posesión constituyen un bien con valor patrimonial por lo que éstos siempre pueden ser embargados y subastados, aún cuando no se encuentren inscriptos en el Registro Personal de Poseedores, es decir, la

norma no aporta ninguna innovación, es más, podría decirse que esta prescripción además de ser estéril, se estaría inmiscuyendo en cuestiones que le son ajenas, tales como legislar sobre cuestiones de fondo en materia de posesión; ni siquiera hace mención a sí en estos supuestos se debe realizar anotación alguna en el registro de poseedores. Con relación a esto último, hay que distinguir entre los supuestos brindados por la ley; en el caso de los embargos, no caben dudas de que resulta necesario que esta medida cautelar sea inscripta en el registro donde se publicita la posesión, esto atendiendo a la necesidad de brindar mayor seguridad jurídica tanto al acreedor embargante, como así también generar un estado de certeza sobre la situación del inmueble poseído. Con relación a las ejecuciones judiciales y a las subastas, al constituir ellas transmisiones a título singular por acto entre vivos, deberá correr igual suerte que la transferencia de la posesión, tal lo que se desarrollo con anterioridad; sin embargo, cabe destacar que para algunos autores⁵⁴ estas modificaciones en la titularidad de la posesión ya sea por transmisión voluntaria de la misma o mediante ejecución forzada deberán tener su correlato publicitario con la inscripción registral.

Para concluir con este tema, es necesario aclarar que la posición de esta obra de no aceptar la inscripción registral de las transferencias de posesiones se basa primordialmente en la naturaleza de la ley; en efecto, se debe considerar que el espíritu de la ley es buscar una solución normalizadora al viciado sistema de tráfico jurídico en materia de inmuebles, brindando herramientas a aquellos poseedores que por diversas causas no son los propietarios de los inmuebles que poseen, pero que necesitan, para satisfacer sus necesidades básicas de vivienda, garantizar su posesión a los fines de convertirse en propietarios a través de la usucapión. Es decir, la norma busca un objetivo social que intenta coadyuvar al saneamiento de títulos tomando como factor preponderante al sujeto que realmente hace uso y goce de la propiedad. Además hay que considerar también, que un sistema de tráfico jurídico-comercial sano en materia inmobiliaria se debe dar a través de la transferencia de dominio y no por medio de la transferencia de posesiones, es más, lo que se busca generalmente mediante las legislaciones saneatorias es eliminar esa situación de incertidumbre jurídica que provoca la posesión.

⁵⁴ *Mundet, Eduardo R. Y Mundet, Marcelo J.*; "LEY 9150..." Ob. Cit..

Por todo ello resulta posible afirmar, que aceptar la inscripción de las transferencias posesorias en el registro personal de poseedores no hace más que fomentar el afianzamiento de un sistema de tráfico jurídico-comercial paralelo basado en la posesión, en detrimento de la transferencia de dominio; de esta forma se estaría vulnerando la intención del legislador de dotar de un instrumento con fines netamente sociales a los poseedores y se habilitaría este instituto para constituirse en un elemento a ser utilizado simplemente para realizar rentables negocios inmobiliarios.

C.2.7.3)-Utilidad de la inscripción con relación a la usucapión.

Tal cual se viene reiterando, el objetivo de la ley N° 9150 en su conjunto es el de lograr de manera sistémica el saneamiento de los títulos de propiedad en la provincia, se dijo también que esto se logra a través de varias vías, y en lo atinente a la posesión, se intenta dotar de herramientas eficaces al poseedor para que, sin modificar la cuestión de fondo en esta materia, éste pueda en primer lugar mantener su posesión con un grado mayor de certeza y seguridad; lo que se alcanza con la publicidad registral de la misma; y por otra parte se busca lograr que el poseedor alcance más fácilmente la adquisición del derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva, esto último mediante la incorporación de nuevos instrumentos probatorios al proceso judicial previsto en el código ritual para el juicio de usucapión.

Como se mencionó con anterioridad la inscripción de la posesión en el registro creado por la ley N° 9150 no genera a los fines del proceso de usucapión una prueba acabada de la posesión, sólo produce una presunción *juris tantum* de que quien ha publicitado una situación posesoria es el verdadero poseedor del inmueble y que esta posesión reviste las características necesarias para poder ser objeto de una prescripción adquisitiva. Se dice que es una presunción *juris tantum*, en primer lugar porque el procedimiento establecido en la ley para la anotación de la posesión no genera certeza absoluta de que quien dice poseer realmente posea, o que la medida de lo declarado como poseído sea cierta. Por otra parte también se ha mencionado que la oponibilidad frente a terceros que plantea la norma, sólo está destinada a la faz publicitaria de la posesión, es decir que el poseedor inscripto sólo puede oponer la inscripción a aquellos que intenten inscribir una posesión sobre el mismo inmueble o parte de él, pero en

ningún caso puede oponer esta publicidad a terceros que realicen actos destinados a hacer cesar su posesión, si no que deberá hacer uso de las acciones posesorias previstas en el Código Civil. Entonces, si durante el lapso de tiempo transcurrido entre la inscripción y el cumplimiento del término previsto para usucapir, la posesión se hubiese visto interrumpida, y esta situación no se hubiese reflejado en la inscripción posesoria, mal podría el poseedor inscripto intentar la prescripción adquisitiva basándose sólo en la anotación registral.

Sin embargo, y más allá de estas aclaraciones necesarias, es indudable que la inscripción en el Registro Personal de Poseedores debería funcionar como un elemento de prueba a ser tenido en cuenta en el proceso previsto para la prescripción adquisitiva, ya que en el procedimiento administrativo para publicitar la posesión, creado por la ley N° 9150, se establecen medidas de importancia a los fines de la constatación de la situación posesoria. Es por ello que para el trámite de usucapión, contenido en el Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Córdoba, la ley N° 9150 incorpora una prerrogativa tendiente a integrar la publicidad registral de la posesión al resto de los elementos probatorios del proceso.

El código de rito civil de la provincia estipula entre sus disposiciones en materia de proceso de usucapión, el requerimiento de informes a ciertos organismos estatales a los fines de contar con elementos probatorios sobre ciertos aspectos relacionados con la propiedad objeto del juicio, es así que el tribunal deberá solicitar informes a las reparticiones catastrales, de recaudación tributaria y prestatarias de servicios públicos inmobiliarios; como así también al registro de la propiedad inmueble y al Juzgado Electoral Federal, todo esto a los fines de verificar quién resulta titular dominial del bien de acuerdo a los datos que posean estas entidades; con relación a esto la ley N° 9150 incorpora a estos enunciados contenidos en el artículo 781 del Código Procesal, la obligación de formular un requerimiento de informes a la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores, dándole de esta manera relevancia y un protagonismo verdaderamente útil a la publicidad posesoria a los fines protectorios de la posesión, e instituyéndola como efectiva herramienta saneatoria de títulos.

CAPÍTULO 4

CONSIDERACIONES FINALES.

A)- CONCLUSIÓN.

A lo largo del trabajo se ha desarrollado descriptivamente la problemática concerniente a las deficiencias en el sistema de titulación dominial, en la Argentina, y particularmente en el territorio de la provincia de Córdoba. Se ha visto que el abanico de causas que enraízan el conflicto jurídico-social es tan vasto, como amplio es el espectro de soluciones legislativas que se ha querido proporcionar para saldar estas deficiencias. Así resulta posible identificar entre los mayores problemas relacionados con este tema, situaciones que van desde los casos en los que los propietarios de inmuebles se ven imposibilitados de ejercer plenamente los derechos emanados del dominio; hasta aquellos casos de sujetos que poseen un inmueble sin ser los dueños.

Las deficiencias en el sistema de titulación inmobiliaria generan conflictos jurídicos y sociales; los problemas jurídicos se dan de manera particular, es decir con relación a los sujetos individualmente considerados, a quienes la falta de un título suficiente que acredite la propiedad de un inmueble, les genera un menoscabo en sus derechos; como así también, resultan perjudiciales las circunstancias en las que el dueño de un inmueble ve mermado su derecho, porque existe un tercero que lo está poseyendo contra su voluntad .

Pero principalmente, las consecuencias nocivas en el ámbito jurídico están relacionadas con la depreciación que esta problemática produce a nivel general, es decir más allá de las cuestiones individuales de los sujetos afectados; en efecto, la falta de un sistema sano de títulos de la propiedad, es causal de un menoscabo importantísimo en el tráfico jurídico comercial de inmuebles, lo que conlleva a un deterioro en la organización de los derechos reales dentro de la sociedad.

Por otra parte, es preciso advertir que, tanto o más relevantes que las nefastas consecuencias jurídicas, a las que conllevan las fallas en el sistema, son las derivaciones sociales que indefectiblemente traen aparejadas; esto es así, teniendo en consideración el alto valor social y moral que en nuestra cultura se le ha dado a la propiedad de la

tierra, y más precisamente a la vivienda; ya que éstas constituyen elementos fundamentales para llevar una vida digna; y la falta de ellas, o la carencia de certeza a cerca de su estabilidad, genera un perjuicio social inmensurable.

También ha sido objeto de análisis las diversas soluciones normativas que existen, en aras a lograr el saneamiento de los títulos; así se vio como el titular de un inmueble que está siendo privado del ejercicio pleno de sus derecho real sobre el mismo, tiene la posibilidad de recuperarlo a través de las acciones reales previstas en el Código Civil. También quedó claro que existe la posibilidad de que quien está poseyendo un inmueble, puede, cumpliendo una serie de requisitos, instituirse en propietario. Además de las normas de fondo en materia civil establecidas en el Código; el legislador, tanto nacional como provincial, concientizado de la acuciante situación del sistema inmobiliario, ha echado mano a la sanción de leyes especiales en esta materia; ya sea desde el Congreso, creando o modificando institutos del derecho civil en materia de derechos reales, tal lo que surge de algunas leyes nacionales⁵⁵; o bien desde la Legislatura provincial, estableciendo mecanismos que contribuyan a la mejor aplicación de las normas sustanciales ya existentes, lo que ha sido objeto de las leyes provinciales analizadas⁵⁶.

Sin embargo, y más allá de las buenas intenciones del legislador en obtener una solución definitiva que termine con las deficiencias del sistema de titulación; las experiencias legislativas han demostrado en la práctica que la finalidad saneatoria no ha sido tal, o por lo menos no ha tenido el alcance generalizador que se pretende. La realidad revela que estos intentos por solucionar la problemática en cuestión, lejos está de haber cumplido los fines perseguidos. En efecto, salvo algunos ejemplos puntuales en los que estas alternativas regularizadoras han sido utilizadas; las deficiencias en el sistema inmobiliario continúan siendo tan grandes como siempre; y generando cada día más conflictos jurídicos y sociales. Esto se debe en gran medida a que los intentos normativos destinados específicamente a saldar este problema, se han dado de manera aislada y demasiado focalizada, impidiendo que gran parte de los supuestos generadores de la deficiencia del sistema, se vieran alcanzados por los beneficios legales saneatorios.

⁵⁵ Por ejemplo la Ley Pierri.

⁵⁶ Por ejemplo Ley de escrituración gratuita.

Para alcanzar un verdadero saneamiento de todo el sistema de títulos de dominio es necesario que se ensayen medidas normativas desde la órbita del Congreso Nacional que traten el tema de manera integral, implementando leyes que creen nuevos institutos jurídicos, y modificando algunas normas sustanciales en materia de derechos reales. Particularmente esto debería hacer eje en lo atinente a la adquisición del derecho de dominio, instrumentando normas que agilicen y tornen más expedita la posibilidad de los poseedores de alcanzar el dominio del inmueble poseído, obviamente sin que esto resulte en un menoscabo del derecho real de dominio del titular del bien. Estas medidas deben tener su correlato en una debida articulación con las normas provinciales, para que de esta forma se logre desterrar definitivamente la mayor parte de las deficiencias que adolece el sistema de títulos dominiales, las que se dan en gran medida, por la falta de coincidencia subjetiva entre quien ostenta el dominio del inmueble y quien ejerce la posesión.

Es necesario comentar que han existido y existen numerosos proyectos e iniciativas doctrinarias y legales tendientes a alcanzar una solución definitiva que de por tierra con todas las situaciones de deficiencia en la titulación de inmuebles. Una de las teorías más interesantes⁵⁷, propone que, en primer lugar deben ser normas sustanciales de derecho civil las que brinden una base a la actividad saneatoria; por lo que se sobreentiende que esta posición descarta de lleno la posibilidad o viabilidad de que sea la legislatura provincial el órgano generador de soluciones en esta materia. La solución de derecho de fondo que promulga esta doctrina, es la de instituir un dominio caducable por el transcurso del tiempo; eliminando la perpetuidad del dominio establecida en el artículo 2510 del Código Civil. Una vez caduco el dominio, los inmuebles carecerían de dueño, circunstancia que los situaría en la condición de *bienes privados del Estado*, por aplicación de lo establecido en el artículo 2342 inciso primero del Código Civil. El efecto saneatorio pensado por estos autores, estaría dado por una actividad posterior; mediante la cual el Estado, una vez adquirido el dominio, lo debería transmitir a los poseedores del inmueble cuyo dominio hubiere caducado.

Sin embargo, y más allá que esta posición podría dar frutos, no parecería *prima facie* necesario llegar al extremo de modificar las características del dominio para

⁵⁷ Ventura, Gabriel B., “El saneamiento de títulos y registro de poseedores en Córdoba”, LLC 2003 (mayo), 391.

alcanzar el saneamiento; además el hecho que el dominio tuviera que ser adquirido por el Estado para después transferirlo a los poseedores actuales, generaría un *pasamanos* que, habida cuenta de la excesiva burocratización estatal, podría generar mas complicaciones que beneficios.

Seguramente para lograr una efectiva regularización del sistema, el camino más indicado es hacer hincapié en la posesión, realizando modificaciones en sus efectos, particularmente en la faz de la prescripción adquisitiva; estableciendo la publicidad posesoria, para que quienes posean un inmueble puedan instituirse en propietarios con más facilidad. Lo más acertado sería que desde la órbita Nacional se sancionaran leyes sustantivas que de manera integral abarquen este tema. En primer lugar debería disponerse la creación en todo el territorio de la República de registros en los que se pueda inscribir y dar publicidad a la posesión. Estos registros deberían funcionar con una mecánica similar a la establecida en la ley N° 9150 de la Provincia de Córdoba; particularmente en lo referido a la notificación fehaciente al titular dominial del bien, a través de la que se lo anoticiará que existe un poseedor que está pretendiendo prescribir su propiedad. Esto debería generar, en principio que el propietario intente recuperar su inmueble mediante las acciones reales⁵⁸; lo que sanearía esa situación conflictiva. Sin embargo, para que esta propuesta cumpla con los objetivos regularizadores, debería completarse con una modificación en los plazos previstos para la prescripción adquisitiva. Esta modificación debería contemplar que, para los supuestos de posesiones inscriptas, el tiempo necesario para usucapir fuese más breve que los establecidos actualmente en el Código Civil.

Esta propuesta se justifica en que el propietario del bien sería fehacientemente notificado de la existencia de un tercero que se encuentra poseyendo su inmueble, lo que le daría certeza al dueño de que si no acciona intentando recuperar el bien, perderá el dominio sobre el mismo, ya que pasará a manos del poseedor a través de la usucapión anticipada. En otras palabras, si el propietario, que conociendo efectivamente que hay un tercero que intenta prescribir su propiedad, no ejercitara los mecanismos que tiene a su alcance para terminar con esa situación; no existiría razón para mantenerle su dominio. El hecho de que existe un propietario que, a sabiendas que su derecho de

⁵⁸ Cabe aclarar que además de las acciones reales, el titular dominial tiene expeditas las acciones posesorias, siempre y cuando los plazos para ejercerlas no hubiesen prescripto (Art. 4038; 2493).

dominio está en peligro, es desidioso o negligente al no accionar contra el poseedor; permite deducir que para él ese inmueble carece de importancia dentro de su patrimonio; mientras que, generalmente, para el poseedor que lo explota efectivamente, o lo habita, cobra una relevancia inmensurable.

B)- PROPUESTA DE SOLUCIÓN.

Como se dijo en el punto anterior, la propuesta de esta obra es la creación de un régimen de *inscripción registral de las posesiones y prescripción adquisitiva anticipada*. Para analizar y desarrollar esta propuesta, resulta necesario definir, a grandes rasgos, algunas cuestiones trascendentales, tal como lo atinente al registro donde se inscribirán las posesiones, los requisitos que deberá cumplimentar quien intente dar publicidad a la posesión, la participación del titular registral del derecho de dominio, los plazos de prescripción adquisitiva para los supuestos de posesiones inscriptas y lo atinente a la posibilidad de efectuar transferencias de las posesiones inscriptas.

Cabe aclarar que esta propuesta significaría la creación de un régimen especial, que modificaría el sistema de prescripción adquisitiva y la dinámica de la posesión, por lo que requeriría de modificaciones sustanciales que alterarían de manera significativa gran parte del espectro de los derechos reales y del derecho registral; tal es así, que la inscripción registral de la posesión, no sólo habilitaría al poseedor a acceder a un régimen especial de prescripción anticipada, si no que además esta publicidad generaría, al momento del juicio de usucapión pertinente, una presunción *juris tantum* de que durante ese lapso existió una posesión pública, pacífica y continua.

B.1)- Registros

Respecto a los registros a crear para la inscripción de las posesiones, existirían dos alternativas; por un lado se podrían crear registros especiales destinados únicamente a dar publicidad a las posesiones, esto tendría como argumento a favor la especialización, lo que permitiría un tratamiento específico de estas cuestiones; sin embargo resultaría de difícil instrumentación por la necesidad de disponer de recursos

financieros y humanos; además, generaría una dualidad de registros, ya que existirían por un lado los registros de la propiedad y por otro los registros de posesiones; esto, técnicamente no sería un inconveniente, ya que lo que se publicitaría en uno y otro serían cuestiones distintas; sin embargo, en la práctica podría generar dificultades y confusiones, debido a que ante cada operación inmobiliaria sería preciso recabar información sobre el estado del inmueble en cada uno de los registros, lo que podría tornarse engorroso. Por otro lado está la posibilidad de que las inscripciones de la posesión se realizaran en el registro de la propiedad; para ello se debería modificar la ley que regula estos registros, permitiendo la inscripción de las posesiones de manera diferenciada de los títulos y los gravámenes; esto tendría a favor la posibilidad de una rápida instrumentación, y, particularmente, la unificación en un mismo registro de toda la información referente a la situación de los bienes inmuebles. Si se optara por ésta última opción, sería necesaria la creación de una Autoridad de Aplicación que fuera la encargada de llevar adelante todos los trámites de comprobación de la efectiva posesión y, que, una vez cumplidos ante ella todos los requisitos, ordenara la inscripción; es decir, el trámite se debería iniciar en una repartición especializada que se encontraría facultada a elaborar un informe idóneo para su inscripción en el registro.

B.2)- Requisitos para la inscripción de la posesión.

Con relación a los requisitos que se deberían exigir a los poseedores, resultaría necesario que éstos fuesen lo más estrictos posible, con la finalidad de que no existiesen dudas a cerca de la veracidad de la posesión, en primer lugar, por el riesgo en la seguridad jurídica que significaría la publicidad de situaciones falsas, y en segundo lugar, por considerar que, si con la inscripción, el poseedor ingresa a un régimen beneficioso para él, se pudiese abusar del instituto, registrando posesiones inexistentes, a los fines de lograr fraudulentamente la adquisición de un inmueble. Para ello sería de utilidad tomar los requisitos establecidos en la ley provincial N° 9150, tales como la obligatoriedad de efectuar mensuras, la declaración jurada del poseedor, la presentación de testigos; agregando otros requisitos que sirvan para acreditar la efectiva posesión, como por ejemplo, la posibilidad de que la Autoridad de Aplicación contase con peritos

que pudiesen auditar y corroborar la existencia de la posesión, además de permitir cualquier otro elemento probatorio de tal circunstancia.

B.3)- Participación del titular registral.

Un análisis especial merece la participación del titular registral del derecho real de dominio; con relación a estos, resultaría indispensable que se lo notifique fehacientemente de que existe un poseedor que pretende inscribir la posesión para acceder a la posibilidad de usucapir anticipadamente. Para ello será necesario tomar todos los recaudos necesarios que permitan la concreción efectiva de tal notificación, debiéndose solicitar todos los informes necesarios a los fines de dar con el verdadero domicilio del titular dominial; por lo tanto se debería establecer que la Autoridad de Aplicación recabe informes de organismos tales como el Registro de la Propiedad, organismos de recaudación fiscal, juzgados electorales provinciales, o juzgados federales con competencia electoral, entre otros. Esta insistencia en lograr una efectiva notificación al dueño del inmueble, está justificada, en primer lugar, en la necesidad de que éste se anoticie de tal situación y pueda ejercitar las acciones correspondientes para recuperar su inmueble; y en segundo lugar, de aceptarse la participación del titular en el procedimiento administrativo de inscripción y de permitírsele oponerse, la notificación fehaciente jugaría un rol trascendental, ya que, de no cursarse correctamente, se estaría ubicando al titular en una situación de desprotección.

Más allá de la cuestión atinente a la notificación al titular dominial, debe definirse qué participación se le dará a éste dentro del procedimiento. En el párrafo anterior se puso en potencial la posibilidad de que el titular participara en el procedimiento administrativo de inscripción de la posesión, esto es así porque, en este punto cabría considerar varias alternativas posibles.

Una primera postura podría ser la de permitir al titular que, una vez notificado, se incorpore al procedimiento, pudiendo oponerse a la inscripción; una vez realizada la oposición, se dejaría sin efecto la inscripción de la posesión, impidiendo de esta forma que el poseedor obtenga los beneficios de la prescripción anticipada; en este caso, si posteriormente el titular no acciona para recuperar el inmueble, el poseedor podrá prescribir la propiedad acogiéndose a la usucapión decenal o veinteañal, según las

características de su posesión. Esta hipótesis, que permite la oposición del titular dominial, tiene a su vez dos posibles variantes; la primera sería la de permitir que esta oposición se formule en cualquier instancia del procedimiento, aún cuando la posesión se encontrara inscrita, como argumento a favor se puede esgrimir que de esta forma se estaría brindando una tutela mayor al derecho real de dominio; sin embargo podría a su vez posibilitar que se den un gran número de situaciones en las que el titular optara por oponerse a la inscripción y luego no intentara inmediatamente la reivindicación del bien; lo que restaría trascendencia al régimen, ya que, ni el titular recuperaría el bien, ni el poseedor accedería rápidamente al dominio del mismo. La segunda variante dentro de esta misma hipótesis, sería la de otorgar un plazo perentorio desde la notificación fehaciente, para que el titular se oponga a la inscripción e impida que el poseedor pueda usucapir anticipadamente; una vez cumplido este plazo sin que se hubieren realizado oposiciones, la inscripción quedaría firme, y el titular sólo tendría a su disposición las acciones judiciales que le permitiesen recuperar el bien; a favor de esta variante se podría decir que se le estaría dando participación al titular, permitiendo que éste esgrima su defensa en sede administrativa; sin embargo se corre el mismo riesgo planteado en la otra variante, es decir que, si posteriormente a la oposición, el titular no acciona judicialmente para recuperar el inmueble, el sistema quedaría igual que ahora.

La otra postura con relación a la posibilidad de permitir la participación del titular en el proceso administrativo, es la opuesta a la planteada en el párrafo anterior; es decir, vedarle la posibilidad de oponerse a la inscripción. De esta forma, una vez cumplidos todos los requisitos por parte del poseedor, la posesión se inscribe, accediendo inmediatamente al régimen de prescripción anticipada. En este caso, el titular del derecho real de dominio debería, obligadamente, accionar judicialmente para recuperar el bien, caso contrario, una vez cumplido el plazo, el poseedor estaría en condiciones de prescribir. Esta posición podría ser tildada de abusiva, ya que se podría considerar que, al vedarle al titular la posibilidad de oponerse a la inscripción de la posesión, se le estaría menoscabando su derecho de defensa y su derecho de propiedad; sin embargo, esto no sería así, ya que la defensa del derecho de propiedad continuaría incólume, ya que estaría cabalmente garantizada a través de las acciones destinadas a recuperar el bien, que podría interponer en sede judicial. Si se adoptara esta mecánica, se lograría una mayor dinámica y un mayor efecto saneatorio, ya que el titular,

obligadamente, tendría que accionar judicialmente para recuperar el bien y no perder el dominio de éste en manos del poseedor de forma anticipada, lo que sanearía el título del dueño, ya que éste volvería a detentar la posesión del mismo; por otra parte, si el titular no acciona judicialmente, el poseedor prescribirá la propiedad anticipadamente lo que lo liberaría de estar sujeto a extensos plazos de incertidumbre. Siendo que los cambios buscados por esta propuesta requieren que se tomen medidas radicales, seguramente esta última hipótesis debería ser la indicada para generar un verdadero régimen que modifique la situación actual.

B.4)- Plazo para la prescripción anticipada.

Cabe ahora desarrollar cuál debería ser el plazo de prescripción que se le otorgue a las posesiones inscriptas. Sin dudas este resulta un tema discrecional y de política legislativa; sin embargo, se podría decir, de manera tentativa, que un tiempo coherente sería de cinco años; tiempo suficiente para que el titular registral pudiese interponer la acción reivindicatoria. Este plazo debería comenzar a computarse a partir de la inscripción de la posesión, sin tomar en consideración el tiempo de posesión transcurrido con anterioridad a la misma.

B.5)- Transferencia de posesiones.

Por último, restaría establecer la posición que debería tomarse con relación a la transferencia de posesiones. Como se desarrollo con anterioridad, la dinámica actual del Código Civil permite la transmisión de las posesiones, y la accesión de las mismas⁵⁹, sin embargo no sería recomendable que el régimen de prescripción anticipada acepte la transmisión posesoria ni la accesión de ellas; esto teniendo en cuenta que el objetivo de esta propuesta es el de brindar un trámite expedito para que el poseedor pueda obtener el dominio del bien que posee; por lo que la posibilidad de transferir las posesiones que hubiesen adherido a este régimen, resultaría ajeno a estos fines. Entonces, en caso de que un poseedor que hubiese inscripto su posesión, y que, antes de que se cumpla el plazo de prescripción, la transfiriera, debería darla de baja en el registro; esto es así

⁵⁹ Ver “Transmisión de la posesión...”; pág. 60

porque, ni la inscripción, ni el tiempo transcurrido durante la inscripción, le serán de utilidad al adquirente de la posesión. Quien adquiere una posesión inscripta, para poder acceder al régimen de *publicidad y prescripción adquisitiva anticipada*, deberá realizar nuevamente la inscripción, cumplimentando todos los requisitos, y será recién a partir de la inscripción de su posesión cuando comience a computarse el plazo requerido para la prescripción anticipada; es decir que, el adquirente no podrá hacer accesión de la anterior posesión. Obviamente que si el nuevo poseedor no pretendiera ingresar a este nuevo régimen, podrá sumar a su posesión⁶⁰, todo el tiempo de posesión de su antecesor, aún el transcurrido con anterioridad a la inscripción, si lo hubiere, a los efectos de computar el plazo previsto en el Código Civil para la usucapión normal o extraordinaria.

En síntesis, esta teoría no sólo permitiría la regularización dominial de una gran parte de las situaciones conflictivas en esta materia; si no que además, el hecho de otorgarle a quienes efectivamente sacan provecho de los inmuebles, la posibilidad de adquirir el dominio de los mismos de una forma más expedita; significaría un trascendental avance en materia social; ya que esto constituiría una masiva distribución de la riqueza; impidiendo que las tierras se perpetúen en manos de quienes no las hacen producir.

⁶⁰ Siempre que se cumplieran los requisitos establecidos en el Art. 2476 del Código Civil.

BIBLIOGRAFÍA.

- Becerra Ferrer, Haro y Otros; “*Manual de Derecho Constitucional*”; Ed. Advocatus. Córdoba. 2001
- Mariani de Vidal, Marina; “*Curso de Derechos Reales*”; Ed. Zavalía. 2000, sexta edición actualizada.
- Moisset de Espanes, Luis; “*La Transmisión del Dominio y Otros Derechos Reales en la Reforma del Código Civil*”, Revista Crítica de Derechos Inmobiliario; Nº 544, Pág. 397; España, Madrid; 1981
- Mundet, Eduardo R. Y Mundet, Marcelo J.; “*Ley 9150 Saneamiento De Títulos Comentada*”, www.cba.gov.ar/imagenes/fotos/ley_9150_comentada1.pdf.
- Rossi, Dante V; “*Registro personal de poseedores (respecto a la aprobación de la ley 9150)*”; LLC 2004 (abril), 233.
- Ventura, Gabriel B.; “*Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral*”; Anuario de Derecho Civil (UCC), Ed. Alveroni, Córdoba, 2004, Tomo I.
- Ventura, Gabriel B., “*El saneamiento de títulos y registro de poseedores en Córdoba*”, LLC 2003 (mayo), 391.

ÍNDICE.

<u>CAPITULO 1.</u>	Pág.
NOCIONES GENERALES -----	1
A) INTRODUCCIÓN. -----	1
B) ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO. -----	2
B.1) Título y Modo.-----	3
B.2) Inscripción registral. -----	7
<u>CAPÍTULO 2.</u>	
SANEAMIENTO DE TÍTULOS EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL. -----	9
A) SANEAMIENTO COMO ESQUEMA DEFENSIVO. -----	11
A.1) Acciones posesorias. -----	11
A.2) Acciones reales. -----	12
B) USUCAPIÓN COMO MECANISMO SANEATORIO. -----	15
C) LEY PIERRI.-----	19
<u>CAPÍTULO 3.</u>	
SANEAMIENTO DE TÍTULOS EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA. -----	26
A) EXPROPIACIÓN COMO MÉTODO SANEATORIO. -----	27
B) LEY DE ESCRITURACIÓN GRATUITA. -----	29
C) LEY DE SANEAMIENTO DE TÍTULOS. -----	30
C.1) Antecedentes.-----	30
C.1.1) Ley N° 8884. -----	30
C.1.2) Ley N° 9100. -----	34
C.1.2.1) Posesión de inmuebles rurales. -----	34
C.1.2.2) Saneamiento de títulos. -----	36
C.2) Ley N° 9150. Saneamiento de Títulos. -----	37
C.2.1) Objetivos de la Ley. -----	37
C.2.2) Saneamiento de títulos. -----	38

C.2.3) Inscripción registral de la posesión. -----	40
C.2.4) Trámite de inscripción de la posesión. -----	44
C.2.4.1) Solicitud de inscripción. -----	44
C.2.4.2) Titular dominial del inmueble. -----	45
C.2.5) Oposición a la inscripción. -----	47
C.2.5.1) Oposición en tiempo y forma. Mediación. -----	49
C.2.5.2) Oposición extemporánea. -----	50
C.2.6) Conclusión del trámite. -----	53
C.2.7) Efectos de la inscripción. -----	55
C.2.7.1) Oponibilidad de la inscripción. -----	56
C.2.7.2) Transmisión de la posesión. Medidas cautelares.-	60
C.2.7.3) Utilidad de la inscripción con relación a la usu- cación. -----	65

CAPÍTULO 4.

CONSIDERACIONES FINALES. -----	67
A) CONCLUSIÓN. -----	67
B) PROPUESTA DE SOLUCIÓN. -----	71
B.1) Registros. -----	71
B.2) Requisitos para la inscripción de la posesión. -----	72
B.3) Participación del titular registral. -----	73
B.4) Plazo para la prescripción anticipada. -----	75
B.5) Transferencia de posesiones. -----	75
BIBLIOGRAFÍA. -----	77
ÍNDICE. -----	78