

**"Los efectos sustantivos de la inscripción en el registro Inmobiliario y la ley provincial 5445 de usucapión de inmuebles" (\*)**

por

Luis Moisset de Espanés y Ricardo Lloveras Cossio

(Comercio y Justicia, Córdoba, 13 febrero 1973)

---

SUMARIO:

- I.- Introducción. Facultades legislativas de las provincias y la Nación.
  - II.- Requisitos para la adquisición del dominio. Carácter sustantivo de la inscripción.
  - III.- El artículo 16 de la ley 5445.
  - IV.- Su carácter sustantivo.
- 

(\*) Trabajo de investigación realizado en el Seminario de Derecho Registral, que se llevó a

cabo en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba durante el curso correspondiente a 1972.

## **I.- Introducción. Facultades legislativas de las provincias y la Nación.**

Recientemente ha sido sancionada en el orden provincial la ley N° 5445<sup>1</sup> sobre Usucapión de Inmuebles y Promoción de Saneamiento de Títulos, cuyo Título Primero, bajo la denominación de "Usucapión de inmuebles", incluye 18 artículos que se declaran incorporados al Libro II del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia<sup>2</sup>.

El nuevo instrumento legal viene a reglamentar en el ámbito de nuestra provincia el procedimiento a seguir para hacer efectiva la prescripción adquisitiva de inmuebles sin justo título ni buena fe, prevista en los artículos 4015 y 4016 del Código civil<sup>3</sup>

Art. 4016 (texto reformado por ley 17.711): "Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponerse ni la falta del título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".. En este sentido la ley desarrolla los lineamientos procesales básicos consagrados en los artículos 24 y 25 de la ley nacional 14.159, con las modificaciones del Decreto-ley 5756/58<sup>4</sup>.

Pero la ley 5445 contiene una norma relativa a los efectos de la inscripción registral de la sentencia declarativa de la prescripción, como así también respecto a la protección de los terceros adquirentes de derechos reales sobre el inmueble, que suscita necesariamente la reflexión constitucional acerca de las facultades de la Nación y de las provincias para legislar en materia sustancial y adjetiva<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> . Sancionada y promulgada el 31 de octubre de 1972; publicada el 11 de noviembre de 1972.

<sup>2</sup> . Ley 5445, art. 18: "El presente título se tendrá por incorporado al Libro II del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia y se aplicará de inmediato a todos los juicios de adquisición de inmuebles por prescripción, previo reordenamiento del trámite, en los que aún no se haya dictado sentencia con autoridad de cosa juzgada".

<sup>3</sup> . Código civil, art. 4015 (texto reformado por ley 17.711): "Prescríbese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres, para cuya prescripción se necesita título".

<sup>4</sup> . La ley 14.159 ordena la ejecución del Catastro Geométrico Parcelario en todo el territorio nacional y sus artículos 24 y 25 contienen normas de procedimiento aplicables al juicio de adquisición de inmuebles por prescripción veinteañal.

<sup>5</sup> . Ley 5445, art. 16: "Una vez inscripta en el Registro de la Propiedad, la sentencia ten-

Es sabido que por el inciso 11 del art. 67 de la Constitución Nacional, las provincias delegaron en el Congreso, en forma exclusiva, las facultades de legislar en materias de fondo<sup>6</sup>, conservando todos los poderes que no hubiesen sido delegados en forma expresa o por necesaria implicancia<sup>7</sup>, entre los que se cuenta -por cierto- la facultad de legislar en materia de procedimientos.

Como lo pone de relieve González Calderón, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tuvo oportunidad de pronunciarse sobre este tema en un caso motivado por las leyes de la provincia de Mendoza sobre salario mínimo; en esa oportunidad dijo la Corte:

"La facultado conferida al Congreso de la Nación por el art. 67 inciso 11 reviste los caracteres de un poder exclusivo de la Nación, y así resulta, con toda evidencia, no sólo de los términos expresos en que la delegación ha sido acordada por aquel artículo y de los antecedentes y razones que la determinaron, claramente expresados al adoptarse el principio, sino también de la prohibición formulada por el art. 108 a las provincias de ejercerlo después de dictados por la Nación los Códigos comunes. La jurisprudencia de esta Corte ha señalado en reiterados fallos el carácter de exclusividad correspondiente a ese poder, al declarar que todas las leyes que estatuyen sobre las relaciones privadas de los habitantes de la República son del dominio de la legislación civil o comercial y están comprendidas entre las facultades de dictar los códigos fundamentales que la Constitución Nacional atribuye exclusivamente al Congreso, a cuya legislación deben conformarse las provincias, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan sus constituciones o leyes locales (Fallos: tomo 147, página 29; tomo 149, p. 54). Si este poder de legislar en materia de derecho privado es exclusivo del Congreso, evidentemente no puede ser compartido en su ejercicio por las autoridades provinciales, correspondiendo solamente a aquél apreciar las ventajas o inconvenientes de las instituciones que haya

---

drá efectos en contra de terceros. Si por la vía de la rescisión o de proceso ordinario, se dictare un fallo contrario sobre el dominio, éste no podrá ser opuesto, no obstante, a terceros que hubiesen adquirido derechos reales sobre el inmueble, con posterioridad a su inscripción a nombre de quien obtuvo el título de posesión veintañal".

<sup>6</sup> . Constitución Nacional, art. 67: "Corresponde al Congreso: ... inc. 11) Dictar los Códigos civil, comercial, penal, de minería y del trabajo y seguridad social, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; ...".

<sup>7</sup> . Constitución Nacional, art. 104: "Las provincias conservan todo el poder o delegado por esta Constitución al Gobierno Federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación".

sancionado, dejándolas subsistentes o promoviendo su reforma"<sup>8</sup>.

## **II.- Requisitos para la adquisición del dominio. Carácter sustantivo de la inscripción.**

En nuestro ordenamiento jurídico los requisitos para la adquisición del dominio están establecidos en el Código civil. Así, cuando se trata de la apropiación, el Código enumera las cosas que pueden ser objeto de este modo adquisitivo<sup>9</sup> y, tratándose de la prescripción adquisitiva, es la ley de fondo la que determina los extremos que deben reunirse, exigiendo o no la concurrencia del justo título y la buena fe, según sea prescripción decenal o veinteañal. Asimismo, si nos referimos a un modo derivativo de la adquisición de los derechos reales, como es la tradición, el Código de fondo exigirá también la concurrencia del título, o sea el acto jurídico que algunas veces se encuentra como antecedente del hecho o acto de adquisición. El título da un derecho a la cosa, pero la propiedad sólo se transmite cuando el modo ha sido cumplido<sup>10</sup>.

En todos los casos de adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, al título y al modo como requisitos para la constitución del derecho se agrega un elemento integrativo del mismo para su oponibilidad a terceros: la inscripción registral del acto. También es la ley de fondo la que regula los alcances y efectos de esa inscripción (Código civil, art. 2505 y ley 17.801).

## **III.- El artículo 16 de la ley 5445. Su carácter sustantivo.**

---

<sup>8</sup> . González Calderón, J.A.: "Curso de Derecho Constitucional", p. 426.

<sup>9</sup> . Código civil, art. 2343: "Son susceptibles de apropiación privada:  
1º. Los peces de los mares interiores, mares territoriales, ríos y lagos navegables, guardándose los reglamentos sobre la pesca marítima o fluvial;  
2º. Los enjambres de abejas, si el propietario de ellos no los reclamare inmediatamente;  
3º. Las piedras, conchas u otras substancias que el mar arroja, siempre que no presenten signos de un dominio anterior;  
4º. Las plantas y yerbas que vegetan en las costas del mar, y también las que cubrieren las aguas del mar o de los ríos o lagos, guardándose los reglamentos policiales;  
5. Los tesoros abandonados, monedas, joyas y objetos preciosos que se encuentran sepultados o escondidos, sin que haya indicación o memoria de quien sea su dueño, observándose las restricciones de la parte especial de este Código, relativas a esos objetos".

<sup>10</sup> . Raymundo M. Salvat, "Derecho Civil Argentino - Derechos Reales", edición actualizada por M.J. Argañarás, Tea, Buenos Aires, 1962, T. II, N° 727, p. 118.

El artículo 16 de la ley 5445 se refiere en primer lugar a los efectos de la inscripción registral de la sentencia declarativa de la prescripción y, en segundo término, a la protección de los terceros adquirentes de derechos reales sobre el inmueble.

La primera parte del artículo establece: "**Una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, la sentencia tendrá efectos en contra de terceros**". En principio no se podría observar de inconstitucional a una ley procesal que se limitara a regular los efectos de la sentencia dictada en un juicio. Pero es que el legislador se ha referido concretamente a los efectos de la inscripción registral de es sentencia<sup>11</sup>, lo cual es materia sustantiva cuya legislación corresponde exclusivamente al Congreso. No obstante, es parte de la norma no adolece de inconstitucionalidad, pues se ha limitado a reproducir los efectos que para la inscripción registral inmobiliaria se señalan en la ley de fondo, a saber: la oponibilidad a terceros (Código civil, art. 2505). Por tal razón opinamos que la primera parte del artículo contiene un dispositivo superfluo, cuya omisión hubiera resultado también irrelevante.

Desde el punto de vista del correcto ejercicio de las facultades legislativas distribuidas entre ambos órdenes de gobierno (provincial y federal), más trascendencia asume el segundo párrafo del artículo 16, que dispone: "**Si por la vía de la rescisión o de proceso ordinario, se dictare un fallo contrario sobre el dominio, éste no podrá ser opuesto, no obstante, a terceros que hubiesen adquirido derechos reales sobre el inmueble, con posterioridad a su inscripción a nombre de quien obtuvo el título de posesión veintañal**".

Aquí el legislador se ha referido a una materia eminentemente sustantiva: el alcance de los efectos del acto judicial por el cual se declaran reunidos los extremos exigidos por los artículos 4015 y 4016 del Código para prescribir. Legislar sobre los casos en que el dominio adquirido por prescripción y luego transmitido a subadquirentes, debe ceder o no frente a la impugnación formulada por terceros en contra de la validez del juicio de prescripción adquisitiva, viene a ser tanto como legislar sobre los efectos de la prescripción adquisitiva en sí misma.

En esta materia el legislador ha invadido un terreno que no sólo ha sido delegado por las provincias al gobierno federal (Constitución Nacional, art. 67, inciso 11), sino que se refiere a un punto que la ley civil trata expresamente, por lo que el problema se resuelve en un conflicto entre la ley provincial y la legislación de fondo, en este caso el art. 1051 del Código civil, reformado por la ley 17.711<sup>12</sup>. Este conflicto, en consideración a la

---

<sup>11</sup> . Efectos que se vinculan con el carácter integrativo del derecho que tiene la inscripción, respecto a su oponibilidad a terceros, como se ha señalado.

<sup>12</sup> . Código civil, art. 1051 (con la reforma introducida por la ley 17.711): "Todos los

materia sustantiva de que se trata, debe resolverse en beneficio de la legislación nacional, conforme al orden de prelación establecido en el artículo 31 de la Constitución Nacional<sup>13</sup>.

En efecto, el artículo 1051 ha limitado la protección a los subadquirentes de derechos reales o personales que ostenten buena fe y título oneroso. La ley provincial, en su artículo 16 segunda parte, ha sido concebida en términos amplios: no se distingue en ella entre terceros de buena o mala fe; no se requiere tampoco que la adquisición haya sido a título oneroso, por lo que, al parecer podría pensarse que están también protegidos los adquirentes de mala fe y a título gratuito.

Un sector de la doctrina (al cual no adherimos), interpretando los alcances de la reforma al Código Civil y considerando las vicisitudes contra las que se protege a los terceros adquirentes, ha entendido que sólo debe aplicarse la última parte del art. 1051 frente a las hipótesis de nulidad de actos jurídicos.

Con este criterio quedan excluidos de la protección los terceros que han adquirido derechos reales o personales en virtud de un acto anterior que ha sido objeto de revocación o resolución. Se afirma, en este sentido, que el agregado inserto al art. 1051 no modifica el régimen de los títulos revocables o resolubles, pues la revocación y la resolución no constituyen supuestos de invalidez<sup>14</sup>.

Con esa interpretación restrictiva de la norma de fondo se agudiza aún más la vulnerabilidad institucional del art. 16 de la ley provincial, pues este dispositivo estaría brindando protección a terceros a quienes el Código civil aplica aquel viejo principio de que nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que tenía<sup>15</sup>.

---

derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietaria en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable".

<sup>13</sup> . Constitución Nacional, art. 31: "Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras, son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan las leyes o Constituciones provinciales, salvo para la Provincia de Buenos Aires, los tratados ratificados después del pacto del 11 de noviembre de 1859".

<sup>14</sup> . Dalmiro Alsina Atienza: "Los derechos reales en la reforma del Código civil", J.A. Doctrina 1969, en especial números 54 y siguientes, p. 462.

<sup>15</sup> . Código civil, art. 3270: "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere".

Cualquiera sea la posición doctrinaria que se adopte, advertimos que ella debe surgir de una interpretación de la ley de fondo<sup>16</sup>, cuyos alcances no pueden ser modificados por vía de normas incluidas en leyes provinciales.

Puede comprobarse entonces, que el art. 16 de la ley provincial 5445, con su redacción amplia y genérica, parece brindar protección a cualquier tercero, sin efectuar las distinciones ni limitaciones que en esta materia consagra el Código civil en el art. 1051. No es necesario esforzarse demasiado para llegar a la conclusión de que el mencionado artículo 16 debe ceder ante la ley de fondo para evitar que resulte lesionado el orden de precedencia de normas instituido por el artículo 31 de la Constitución Nacional.

#### **IV.- Conclusiones**

1) Es facultad del Congreso de la Nación establecer los requisitos para la adquisición de los derechos reales.

2) Los efectos de la inscripción registral son de carácter sustantivo y deben ser establecidos en las leyes de fondo.

3) El artículo 16 de la ley provincial 5445 debe interpretarse de manera tal que no entre en colisión con las normas que sobre el particular contiene el Código civil (art. 1051) y leyes complementarias (en especial la ley 17.801).

---

<sup>16</sup> . Pueden verse las distintas posiciones existentes en la doctrina nacional sobre este punto en el trabajo de Elías P. Guastavino "La protección a terceros adquirentes de inmuebles", J.A. Doctrina, N° 4097, 21 agosto 1972, p. 8.