

REGISTRO DE LA USUCAPIÓN
(Diálogo con un discípulo)

por
Luis Moisset de Espanés

SUMARIO:

I.- Introducción

- a) Consulta de un discípulo
- b) La observación del objeto de estudio
- c) El diálogo como herramienta del conocimiento

II.- Se entabla el diálogo

- a) Falta de publicación previa
- b) Una opinión a vuela pluma

III.- La respuesta del Profesor Ventura

- a) Coincidencia de ideas
- b) Dudas

IV.- Complemento de nuestra opinión

I.- Introducción

a) Consulta de un discípulo

El 10 de marzo de 2003 recibí un correo electrónico del Profesor Gabriel Ventura, dilecto discípulo, con una pregunta que actuó como disparador de estas reflexiones.

Me decía en esa correspondencia:

Dr. Moisset: Aprovecho que me ha hecho acordar de la usucapión y le confieso que quiero citarlo a Ud. aclarando que registralmente, cuando la adquisición ha sido por usucapión, debería darse de baja directamente la matrícula anterior, aún cuando la descripción fuere la misma, por tratarse de un modo originario. Eso es fundamental para mi, para explicar la registración por tracto abreviado de una venta otorgada por un adquirente por usucapión, antes de registrar su título. En ese caso no debería, según mi parecer solicitarse un certificado de constancia de dominio ya que justamente en el asiento se consignará por primera vez ese dominio. Si tuviera Ud. publicada esa idea de dar de baja la matrícula anterior podría citarlo como se debe, caso contrario deberé colocar: Moisset de Españés "sus clases".

El problema presenta vertientes de interés tanto desde la aplicación práctica, como desde el ángulo teórico, lo que me obligó a reflexionar y procuré responder sin demora, para satisfacer a mi interlocutor.

b) La observación del objeto de estudio

Me parece oportuno recordar que el estudioso, el investigador, debe contemplar el objeto que estudia desde distintos ángulos, como bien lo enseñaba Toynbee al referirse a los puntos

de vista del historiador¹. Además el mismo Toynbee, ese gran historiador inglés del siglo XX, en una de sus obras fundamentales, "La civilización puesta a prueba"², nos enseña que para comprender bien el objeto hay que tomar alguna distancia, que nos dé la perspectiva del conjunto, imposible de apreciar cuando uno está "inmerso" en el propio objeto que desea conocer³.

Pero no basta la mera contemplación exterior del objeto, sino que es menester adentrarse en su contenido, para adquirir un conocimiento completo⁴.

Debemos agregar, además, el análisis de como se inserta el objeto de estudio en el medio que lo rodea, pues esas relaciones pueden influir considerablemente en su comportamiento, y si no se las toma en consideración nuestro conocimiento resultará incompleto.

c) El diálogo como herramienta del conocimiento

El diálogo es una conversación entre dos o más personas que intercambian ideas, como bien lo expresa el Diccionario de la Real Academia, que en la tercera acepción de este vocablo señala como propósito del diálogo el buscar entre las partes el llegar a una avenencia⁵, y a esta conducta es a la que deseamos

¹. Ver Arnold J. Toynbee, Ver "El historiador y la religión" (traducción al castellano de Alberto Luis Brixio), Emece, Buenos Aires, 1958, p. 13 y siguientes.

². Ver Arnold J. TOYNBEE, "La civilización puesta a prueba" (traducción al castellano de M.C. bajo el cuidado de Jaime Perriau), Emece, Buenos Aires, 3ª impresión, Buenos Aires, 1954.

³. "La perspectiva mental, tal como la óptica, sólo se logra cuando el observador se ha puesto a cierta distancia del objeto contemplado", ver "La civilización puesta a prueba" (en especial: Los encuentros de las civilizaciones), obra citada en nota anterior, p. 196.

⁴. Ver nuestro "La investigación en las ciencias jurídicas", Parte Segunda, ed. Academia Colombiana de Jurisprudencia, Bogotá, 2008, en especial p. 75.

⁵. La vigésima segunda edición del Diccionario de la Real Academia nos dice: diálogo. (Del lat. dialogus, y este del gr.). 1. m. Plática entre dos o más personas, que alternativamente manifiestan sus ideas o afectos. 2.

referirnos como altamente fructífera cuando estamos empeñados en la búsqueda del saber.

Ya el Diccionario de Autoridades, a comienzos del siglo XVIII hacía referencia al "diálogo"⁶, señalando que este intercambio de ideas puede efectuarse por escrito, como procuraremos hacerlo en esta oportunidad.

Aunque en la última edición del Diccionario se expresa que el diálogo puede ser una "discusión" en busca de avenencia, nosotros entendemos que son cosas esencialmente distintas, ya que el propio Diccionario cuando define la "discusión"⁷ aunque coloca en primer lugar al "examen atento de una materia", en las siguientes acepciones se refiere al sentido que en el lenguaje diario se da a la "discusión", donde en lugar de buscar coincidencias las partes contienden y cada una alega en contra del parecer de la otra.

Preferimos pues la actitud de "diálogo", que es la que prevalece en este caso en el intercambio de opiniones que mantuvimos con el profesor Ventura. La "discusión" enfrenta y cada uno suele quedar convencido de que su postura es la correcta y la del otro errónea; en el diálogo se busca de común acuerdo coincidir en los resultados para encontrar una verdad que se comparte.

II.- Se entabla el diálogo

a) Falta de publicación previa

m. Obra literaria, en prosa o en verso, en que se finge una plática o controversia entre dos o más personajes.3. m. Discusión o trato en busca de avenencia.

⁶. Ya en el Tomo III del Diccionario de Autoridades, publicado en 1732, en la primera columna de la página 262 aparece el vocablo diálogo, como "conferencia escrita o representada por dos o más personas, que alternativamente discurren, preguntandose y respondiendose".

⁷. El Diccionario de la Real Academia nos brinda dos acepciones de discutir.(Del lat. discutere, disipar, resolver).1. tr. Dicho de dos o más personas: Examinar atenta y particularmente una materia.2. tr. Contender y alegar razones contra el parecer de alguien. Todos discutían sus decisiones. U. m. c. intr. Discutieron con el contratista sobre el precio de la obra.

Al día siguiente, el 11 de marzo, respondí que en lo vinculado con la registración de la sentencia de usucapión, no había encontrado escrita, de manera específica, ninguna opinión mía que se refiriese a lo que preocupaba al profesor Ventura.

Es cierto que, desde un trabajo realizado con Lloveras Cossio sobre la ley 5445, titulado: "Los efectos sustantivos de la inscripción en el registro Inmobiliario y la ley provincial 5445 de usucapión de inmuebles" ⁸ he sostenido que:

"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"; lo que es válido también para la usucapión, pues aunque ella se produce antes de que el juez la declare, para poder ingresar al tráfico inmobiliario resulta indispensable la inscripción registral.

b) Una opinión a vuela pluma

Mi carta era bastante extensa y en ella expuse otras ideas, que procuraré reproducir.

Señalaba allí que, como la usucapión es un modo de adquisición originario, resulta indispensable que el "objeto" de ese derecho se encuentre debidamente individualizado, lo que justifica plenamente la exigencia legal de que quien inicia un juicio de usucapión acompañe un plano, que luego deberá incorporarse al "Catastro", registro físico o material de los inmuebles que serán objeto de derechos reales.

En nuestras Clases de Derechos Reales publicadas por Advocatus, al referirnos al juicio de usucapión, insistimos en el acierto de la ley nacional al exigir el plano de mensura, diciendo que:

⁸. Luis Moisset de Espanés y Ricardo Lloveras Cossio, Comercio y Justicia, Córdoba, 13 de febrero de 1973.

"El plano de mensura permitirá individualizar con precisión el inmueble; la exigencia de que el juicio sea contencioso, permitirá que los posibles propietarios del bien ejerciten su vigilancia para que no se fragüen pruebas, como sucedía en las "informaciones sumarias"; ..." ⁹.

Esto puede dar lugar a diferentes hipótesis, que enunciaremos luego, y que se vinculan -en el terreno registral- con la inmatriculación del "nuevo objeto" de derecho.

La situación puede no ser la misma cuando la usucapión se opone como "excepción" frente a un reivindicante, sobre todo cuando el poseedor está ocupando la totalidad de un inmueble ya registrado, lo que hace innecesaria su "determinación". Si triunfa el reivindicante, no habrá usucapión, ni cambio alguno en el Registro; si triunfa el "usucapiante", comenzará un "nuevo dominio", pero sobre un objeto que ya estaba descrito en el Registro. Es posible que en este caso baste con cancelar en la matrícula la titularidad registral, y sobre la base de la misma descripción física del bien, concederle nueva matrícula a quien ha adquirido por usucapión.

Sin embargo, aún en este caso puede presentarse el problema de falta de coincidencia material, pues el poseedor está ocupando sólo una fracción de la parcela inscripta, que corresponde al reivindicante. En esta hipótesis resultará indispensable, si prueba su posesión y logra triunfar, que se confeccione el plano catastral que delimite adecuadamente la "porción" del primitivo terreno sobre la cual está ejercitando esa posesión con "animus domini", plano que no se le exigió para interponer la excepción de prescripción, pero que le resultará necesario para delimitar el alcance de su posesión.

Concluído, pues, el juicio, en esta hipótesis de posesión de una "fracción", el juez deberá ordenar que se individualice catastralmente la fracción que se ha adquirido por usuca-

⁹. Ver nuestras "Clases de Derechos Reales", Advocatus, Córdoba, 1998, p. 21.

pión, y que se efectúen en el Registro las anotaciones correspondientes, que son paralelas a las que prevé el artículo 13 de nuestra ley registral para el caso de "división" de una parcela, dándose de baja por "deducción", la fracción que ha sido objeto de usucapión, y anotándose como "nueva matrícula", la correspondiente a la adquisición por usucapión.

En la hipótesis de que la usucapión haya sido ejercitada como acción, acompañando el plano que la ley exige, deberá efectuarse el cotejo catastral, para determinar cuáles son las matrículas que resultan afectadas por la pretensión del usucapiente.

Pueden aquí presentarse varias hipótesis, de las cuáles dos son similares a las que ya hemos analizado; superposición total con una parcela que corresponde a un titular registral o superposición parcial con esa parcela. En ambos casos el único "titular registral" que deberá citarse al pleito será aquél cuya parcela se ve afectada total o parcialmente, y concluido el juicio, de manera similar al caso anterior, o se abrirá nueva matrícula para un objeto ya descrito y se dará de baja la anterior matrícula; o se abrirá matrícula para el objeto usucapido, dando de baja de la anterior sólo la fracción afectada.

Puede ocurrir, además, que la pretensión de quien usucape se extienda de manera total o parcial a varias parcelas matriculadas. La diferencia sustancial con los casos anteriores es más que todo lo relativo a la citación de todos los titulares de parcelas afectadas, pero los efectos finales serán aproximadamente los mismos, a saber:

a) Se darán de baja definitivamente y se cancelará la matrícula de las parcelas que están afectadas de manera total por la usucapión;

b) Se efectuarán las deducciones correspondientes en las matrículas que se ven afectadas parcialmente por la usucapión reconocida; y

c) Se abrirá una nueva matrícula para la superficie que se ha adquirido por usucapión.

En todos los casos -como vemos- deberá efectuarse la cancelación registral, total o parcial, en las matrículas afectadas por la usucapión, sea porque se extinguen, sea porque debe ser reducida su superficie y abrirse una nueva matrícula en la que se individualice debidamente el objeto que se ha adquirido por usucapión.

Mi querido Gabriel; estas son, a vuela pluma, mis ideas sobre el tema, y si deseas citarlas puedes hacerlo mencionando expresamente el correo electrónico que te he dirigido en esta fecha, y que concreta ideas que han sido expuestas anteriormente en clases o seminarios.

III.- **La respuesta del Profesor Ventura**

El día 14 de marzo del mismo año 2003, también por correo electrónico, el profesor Ventura me respondió.

a) Coincidencia de ideas

"Dr. Moisset: Gracias por su pronta respuesta. No conocía el trabajo con Lloveras. Me parecen muy claras sus acotaciones en relación a la actividad del registro frente a un título de usucapión."

b) Dudas

"En lo único que no coincido es en que el poseedor que plantea la excepción de usucapión (o defensa) pueda considerarse dominus tan sólo por haber ganado a alguien que se dijo con derecho de dominio. De mi parte creo que el haberle ganado a un sujeto no le hace titular de un derecho real oponible erga omnes. Sólo triunfó en una reivindicatoria; pero de ahí a ser dueño me parece, en mi humilde opinión, que dista mucho todavía. Pensemos que no se han citado a

colindantes ni a quienes "se consideren con derecho" como dice el C. de P. C. y C."

IV.- **Complemento de nuestra opinión**

Nuestro diálogo se completó en otro correo, que le remití el día 15 de marzo. Le decía allí:

Hay cierta inconsecuencia en tu postura y objeción, que se agrava, por haber querido "criticar" a Criticón.

En efecto, en tu propia tesis sostienes que quien está usucapiendo "no necesita de la sentencia para transformarse en propietario" (y creo que tienes razón); que puede hacer valer su posesión respecto de cualquiera, aunque no haya obtenido pronunciamiento judicial (lo que también es aceptable); pues bien: ¿qué le resta a su condición, e impide que se lo titule "propietario", si ha hecho valer esa usucapión nada menos que contra quien era el anterior "dominus"?

Es cierto que no podrá hacer valer esa sentencia contra colindantes, u otros terceros que tuviesen "títulos" para objetar el dominio del anterior dueño, y no hubiesen sido citados; pero incluso contra esos terceros está en mejor posición que el "reivindicante", pues también podrá hacer valer la "posesión" por el plazo acreditado en juicio, con lo que caerán sus pretensiones, salvo que prueben algo que no logró probar el reivindicante: ¡que esa "pretensión de posesión" era falsa! Pues si fuese real y efectiva, nada tendrán tampoco que alegar los terceros, aunque no hayan sido citados al juicio. Al demostrar que adquirió el bien por usucapión, desplaza registralmente al reivindicante, y -repito- está incluso en mejor posición que éste contra posibles demandas de terceros... ¿no te parece?

En tu propia tesis (que he leído con detenimiento, al menos en las partes que me has entregado), brindas las razones que destruyen tu "objeción".

Quizás mis razonamientos no hayan convencido del todo a Gabriel Ventura pero creo que mantuvimos un diálogo "venturoso"

que enriqueció los conocimientos de ambos.