

USUCAPIÓN y TRACTO
(Nueva matrícula y cancelación de la anterior)

Por Luis Moisset de Espanés

SUMARIO:

- 1.- Introducción
 - a) Elección del tema. Motivo.
 - b) Modos de adquisición del dominio.
 - c) Publicidad registral. Matriculación.
- 2.- El problema en la legislación argentina.
 - a) El Código civil. La ley 17.801.
 - b) Transformación de una ley local en ley nacional.
 - c) Leyes provinciales.
 - d) El juicio de usucapión en una primera etapa.
- 3.- Algunos códigos civiles americanos
 - a) Chile
 - b) Colombia, Ecuador, El Salvador y Honduras.
 - c) Brasil
 - d) Perú
- 4.- Usucapión y matriculación (derecho argentino)
 - a) Normas de fondo
 - b) Reglamentaciones locales
 - c) Posición de la doctrina nacional
- 5.- Usucapión breve (justo título y buena fe)
 - a) Dominio.
 - b) Otros derechos reales.
- 6.- Prescripción adquisitiva sin título o buena fe.
 - a) Ejercicio como defensa.
 - 1) Ocupación total de un inmueble matriculado
 - 2) Ocupación parcial del bien.
 - 3) Ocupación de fracciones colindantes.
 - b) Ejercicio como acción.
 - 1) Ocupación total (inmuebles coincidentes)
 - 2) Ocupación parcial.
 - 3) Ocupación de fracciones de distintos propietarios
- 7.- Adquisición por prescripción de otros derechos
 - a) Usufructo, uso, habitación.
 - b) Servidumbres prediales
8. Conclusión.

1.- Introducción

a) Elección del tema. Motivo.

Finalizaba el año 2003 y, mientras ordenaba mis papeles, releí una consulta que en marzo de ese año me formuló el profesor Ventura¹ y que, en esa oportunidad, respondí a vuela pluma, sin profundizar el estudio del tema, limitándome a bosquejar problemas que, a mi criterio, merecían ser analizados.

El problema se vinculaba con la necesidad de abrir una nueva matrícula a quien había adquirido un inmueble por usucapión, y cancelar la matrícula del anterior titular, aspecto que había expuesto en mis clases de derechos reales, pero sobre el cual no había publicado nada².

Me pareció que el tema merecía la redacción de una nota y comencé a fichar el material legislativo y doctrinario que encontré en mi biblioteca con relación al sistema argentino, e incluso bosquejé un plan de exposición, pero otras tareas impidieron que elaborase esa nota antes de concluir el año. No lamento sin embargo esta demora, pues ella me permitió enriquecer el panorama con algunos antecedentes de lo previsto en el derecho civil de otros países de América como Chile, Brasil y, en especial Perú.

1. El 10 de marzo de 2003 me escribía el profesor Ventura: "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... Si tuviera Ud. publicada esa idea de dar de baja la matrícula anterior podría citarlo como se debe, caso contrario deberé colocar, Moisset de Espanés: sus clases".

2. El 11 de marzo respondí: "... en lo vinculado con la registración de la sentencia de usucapión, no he encontrado escrito, de manera específica, lo que a ti te preocupa.

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

Luis Moisset de Espanés y Ricardo Lloveras Cossio, Comercio y Justicia, Córdoba, 13 febrero 1973.), 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) Modos de adquisición del dominio.

En casi todos esos Códigos civiles encontramos una enumeración de los distintos modos de adquirir la propiedad, entre los cuales se menciona la usucapión o prescripción adquisitiva. Así en el Código Civil argentino tenemos el art. 2524, que expresa:

“El dominio se adquiere:

1. *Por la apropiación.*
2. *Por la especificación.*
3. *Por la accesión.*
4. *Por la tradición.*
5. *Por la percepción de los frutos.*
6. *Por la sucesión en los derechos del propietario.*
7. ***Por la prescripción”.***

La doctrina suele distinguir entre ellos los que denomina modos “originarios”, como la apropiación y la prescripción, de los modos derivados, como la tradición y la sucesión en los derechos del propietario.

En los modos originarios el dominio se adquiere sobre cosas que no tenían dueño, o - aunque lo tuviesen- con independencia de la acción y voluntad del anterior propietario. En cambio en los modos derivados cada titularidad deriva de un propietario anterior y debe cumplirse rigurosamente el principio sustancial del tracto que va eslabonando las sucesivas titularidades.

Como el sistema argentino consagra el dominio eminente a favor del Estado para todos los inmuebles que no tengan como dueño un particular³, la sola toma de posesión no será suficiente para adquirir su propiedad, sino que es menester que se sume a ello el plazo previsto por la ley para que se opere la prescripción adquisitiva, que puede actuar tanto con relación a bienes de particulares, como a bienes del dominio privado del Estado, y esa adquisición -que servirá de título para la inscripción del derecho en el Registro Inmobiliario- pone fin a la titularidad anterior y podrá ser el comienzo de una nueva cadena de transmisiones, en la que el tracto sucesivo se dará a partir de la adquisición “originaria”.

c) Publicidad registral. Matriculación.

3. “Art. 2342 (Código civil argentino) . Son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares:

1. Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño. ...”

Por lo general los sistemas que incorporan las técnicas de publicidad registral, lo hacen para proteger el tráfico jurídico, pero sólo suelen incorporarse al Registro aquellos inmuebles que han salido de la propiedad del Estado para ingresar a la propiedad privada de sus súbditos; se matriculan entonces los actos de concesión estatal (mercedes reales, donaciones, ventas, etc.), o las “usucapiones”, y ese hecho permitirá que se abra un folio destinado al inmueble, sobre el cual se irá reflejando su “vida registral”.

Pero, como la prescripción adquisitiva inmobiliaria opera indistintamente con relación a bienes del Estado y respecto a inmuebles que ya tienen dueños particulares y han sido incorporados al Registro, en esta última hipótesis corresponderá no solamente “abrir una matrícula”, sino también cancelar las existentes, que se han visto afectadas porque se ha extinguido el dominio de los anteriores propietarios.

2.- El problema en la legislación argentina.

a) El Código civil. La ley 17.801.

En el Código de don Dalmacio Vélez no encontramos norma alguna que haga referencia a la “vida registral” de los inmuebles adquiridos por prescripción adquisitiva.

El hecho no puede extrañar porque Vélez -como ya lo hemos expuesto en otros trabajos- sólo se ocupó de la publicidad registral con relación a la hipoteca. Si el codificador consideraba, en ese momento, que no era necesario registrar los demás derechos reales sobre inmuebles, lógicamente nada dispuso para el caso de que el dominio se adquiriese por usucapión.

La registración de los inmuebles recién cobra fuerza con la sanción de las leyes 17.711 y 17.801, el año 1968⁴; la primera de ellas modificó el art. 2505 del Código civil, y la segunda brindó lineamientos generales, especialmente de carácter sustantivo, para que pudiese hacerse efectiva en todo el país, de manera armónica, la publicidad registral.

Pero, como hemos dicho en otras oportunidades, la ley 17.801 tiene la “virtud y el defecto” de su brevedad. En este caso el defecto radica en el hecho de la ausencia de algunas previsiones en las normas dedicadas a la “matriculación”, o primera inscripción del inmueble (artículos 10 a 12 de la ley 17.801) por razones que procuraremos explicar en el punto siguiente.

4. Ver Capítulo 3 de nuestro libro “Publicidad Registral”, ed. Palestra, Lima, 2004.

b) Transformación de una ley local en ley nacional.

Ya hemos dicho que desde fines del siglo XIX las provincias no se conformaron con organizar Registros de hipotecas, sino que crearon sus registros inmobiliarios haciendo extensiva la publicidad registral a todos los derechos reales⁵. En esas leyes se encontraban previsiones para la incorporación al Registro, es decir la “matriculación”, de los títulos dominiales, tarea que se realizó paulatinamente y, en algunas circunscripciones llegó a comprender la casi totalidad de la propiedad inmueble.

En la Capital Federal, a mediados del siglo XX, su superficie se encontraba catastrada y esos inmuebles, casi sin excepción, estaban incorporados al Registro; por las características de la propiedad urbana, las usucapiones eran muy escasas. En resumen, había desaparecido el problema de incorporar nuevos títulos y sólo subsistía la necesidad de prever subdivisiones o anexiones en los existentes; por eso la ley local 17.417, que se encontraba en vigencia en 1968, se reducía en materia de matriculación a legislar sobre esos puntos. La realidad, tanto registral como económica, eran muy distintas a lo que sucedía en otras partes del país.

¿Qué sucedió entonces? Cuando la ley 17.711 modifica el art. 2505 del Código Civil, y establece ya con carácter nacional la publicidad registral, el legislador se ve urgido por la necesidad de complementar esas normas con una “ley registral nacional”, y sanciona la ley 17.801, que toma como “modelo” la ley vigente en la Capital Federal, reproduciendo textualmente muchas de sus normas, olvidando que omitía contemplar la realidad existente en el resto del país, donde era menester tomar en consideración y regular las matriculaciones de inmuebles que todavía se encontraban fuera del Registro, y las frecuentes usucapiones, tanto de tierras fiscales, como de tierras de propiedad particular.

c) Leyes provinciales. Córdoba.

Dijimos ya que cada provincia organizó sus Registros Inmobiliarios, sea por leyes especiales, sea incluyendo los problemas dentro de las llamadas Leyes Orgánicas del Poder Judicial, que solían dedicar un título al Registro, sea contemplando la “matriculación” de las propiedades adquiridas por usucapión en los respectivos códigos procesales.

Resultaría una tarea ímproba y demasiado extensa, repasar la totalidad de las normas vigentes en cada circunscripción local, razón por la cual nos limitaremos a tomar como ejemplo lo sucedido en la provincia de Córdoba, utilizando los antecedentes contenidos en un

5. Ver Capítulo 3, punto 4 de la obra mencionada en la nota anterior.

estudio realizado por el profesor Ahumada⁶.

Ya en 1862 se crea el Departamento Topográfico, con el fin de catastrar toda la provincia, y en 1869, por ley N° 569, se abre un “Registro de títulos de propiedad particular, en el que se inscribirán todas las escrituras de bienes raíces de la Provincia”, fijando reglas para esa matriculación. Posteriormente, al sancionarse el 1° de enero de 1883 la Ley Orgánica de Tribunales N° 874, en el Título XVI se regulan los “Registros de Anotaciones” referidos a inmuebles. En estas leyes se insistía en la necesidad de registrar todos los títulos que no hubiesen inscripto anteriormente, y se determinaba la forma de hacerlo.

Luego, en diciembre de 1896 se sancionó una nueva Ley Orgánica de Tribunales, junto con un Código de Procedimientos Civiles. La ley Orgánica de Tribunales en su título XIX da nacimiento al “Registro General”, antecedente directo del actual Registro provincial; la primera sección del mencionado Tit. XIX se ocupaba “De los títulos que deben inscribirse”, y la segunda sección “De la forma y efectos de la inscripción”. En 1925, por Ley 3364, se modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, y la organización del Registro pasa a estar regulada en el Título XIV, cuyo primer Capítulo está dedicado a los títulos que deben inscribirse y encontramos allí el art. 264, inc. 4°, que prevé la inscripción de “*Los autos y sentencias ejecutoriadas que reconocieren la adquisición o modificación de derechos reales por herencia, prescripción u otra causa*”.

Como bien señala Ahumada en ese período “ingresaron al Registro el grueso de los inmuebles provinciales”⁷, y cuando comenzó a regir la ley nacional 17.801 se aceptó la validez de esas inscripciones, con la salvedad de que debían ser volcadas al sistema de “folio real”⁸, de manera que “los asientos registrales actuales están ‘encadenados’ a los confeccionados en base a la antigua legislación provincial”⁹, con lo que se da cumplimiento al principio de tracto sucesivo, a partir de la primera inscripción, o matriculación. Queda, sin embargo, una zona de la provincia, especialmente en el sector serrano del noroeste, con propiedades que no se encuentran debidamente inscriptas, o cuyos títulos son deficientes por haberse interrumpido el tracto, lo que origina problemas sociales, que impulsan a buscar

6. Ver Daniel AHUMADA: “*Antecedentes registrales cordobeses*”, en Ley Registral Inmobiliaria 5771 y disposiciones técnico Registrales, ed. Alveroni, Córdoba, 2002, p. 19 y siguientes.

7. Obra citada, p. 25.

8. “Art. 44 (ley 17.801).- A partir de la fecha de vigencia de la presente ley todos los inmuebles ya inscriptos en los Registros de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones, en el tiempo y forma que determine la reglamentación local”.

9. Ahumada, obra citada, p. 25.

soluciones políticas por medio de leyes de “saneamiento de títulos”. Este problema se reproduce también, a veces con mayor difusión, en otras provincias como Catamarca y La Rioja.

Debe sumarse a ello que en los antiguos “territorios nacionales”, transformados en nuevas provincias a mediados del siglo XX, subsisten grandes extensiones de tierras fiscales, lo que da lugar a nuevas “adquisiciones originarias”, sea porque el Estado se las transmite a particulares, sea porque estos las adquieren por usucapión. Todo ello motiva la necesidad de contemplar esta realidad, presente en extensos territorios del país, que no ha sido prevista en la ley nacional de Registro.

d) El juicio de usucapión en una primera etapa.

En el Código de Vélez la prescripción adquisitiva está contemplada como “un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”, y luego, a partir del art. 3999 hasta el 4016 se regulan la prescripción breve, que se obtiene con justo título y buena fe, y la usucapión larga, para los casos en que se carece de alguno de estos elementos, o de ambos, pero nada se dice de los trámites a seguir para obtener la declaración de prescripción y, menos aún, que la declaración judicial pueda servir de título para inscribir el derecho, precisamente porque el Código no regula la publicidad registral de los derechos reales.

En la práctica se presentaban dos alternativas: a) el poseedor, frente a una demanda de reivindicación, oponía como excepción la prescripción adquisitiva ganada; b) pero si no había sido demandado, por más tiempo que llevase en posesión de la cosa, su situación era endeble, razón por la cual se admitía que acudiese a los tribunales interponiendo una “información sumaria” para obtener con ella una constancia de la prescripción que había operado a su favor. Como este procedimiento no tenía carácter contencioso, las resoluciones así obtenidas no eran oponibles a terceros; el juez no ordenaba su incorporación al Registro y, menos aún, la cancelación de matrículas antecedentes.

3.- Algunos códigos civiles americanos

¿Qué sucedía, mientras tanto, en otros países de América? Pasaremos rápida revista a los Códigos civiles de Chile (1855), Brasil (1917 y 2003) y Perú (1936 y 1984), en razón de que esos países sí habían previsto la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, y producida la usucapión se operaba una discordancia entre la realidad extrarregistral y los

asientos del Registro.

a) Chile.

Para los bienes inmuebles el Código de Andrés Bello, a partir del artículo 686, prevé la inscripción de los derechos reales en el Registro del Conservador¹⁰ y, de manera concordante, luego de contemplar en el artículo 2498 la posibilidad de adquirir por prescripción el dominio y los restantes derechos reales¹¹, dispone en el artículo 2513:

La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”.

Aparece así por primera vez en un Código civil americano la previsión de que la sentencia que declara la usucapión sirve de título para la matriculación del bien en el Registro, lo que casi es obvio, pero resulta indispensable para que el Registro sea “completo”. Falta sin embargo la previsión complementaria, que provea a la cancelación de los asientos registrales anteriores sobre ese bien, si existiesen, para evitar una duplicación que entrañaría una seria “inexactitud registral”, pero ello se debe quizás a que el artículo 2505 dispone:

“Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

Recapitulando, la inscripción de la sentencia abre una “nueva historia” registral para el inmueble, y a partir de allí tendrá que respetarse el “tracto sucesivo”, siempre que haya una transmisión o constitución de derechos reales sobre ese bien.

b) Colombia, Ecuador, El Salvador y Honduras.

10. “Art. 686 (Código de Chile).- Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el *Registro del Conservador*.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca ...”.

11. “Art. 2498 (Código de Chile).- Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

Acotemos, de paso, que el Código de Chile sirvió de modelo a varios otros Códigos americanos, que siguieron un camino semejante, como sucede en Colombia¹², Ecuador¹³ y El Salvador¹⁴. Por su parte el Código civil de Honduras sigue un camino parecido, en cuanto prevé que la tradición de inmuebles se haga por la inscripción del título y que contra títulos inscriptos no hay prescripción adquisitiva, si no se posee en virtud de otro título incripto¹⁵. En cambio no hemos hallado norma que prevea que la sentencia que admite la prescripción sirva como “escritura pública” para la inscripción, pero sí, dentro del Título XVII, que trata del Registro de la Propiedad, un capítulo dedicado a “los títulos supletorios” (artículos 2331 a 2342) que prevé el procedimiento judicial a seguir por un poseedor que carece de título, que obtendrá así una resolución que le permitirá ingresar al Registro.

En ninguno de estos Códigos se hace referencia a la cancelación de los asientos preexistentes; pero también aquí comienza, con la inscripción de la sentencia de usucapión, una “nueva historia registral”.

c) Brasil

El Código de 1917 prevé el establecimiento de un Registro de Inmuebles, al que dedica siete normas (artículos 856 a 862).

12. “Art. 756 (Código civil de Colombia).- Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”

“Art. 2534 (Código civil de Colombia).- La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”.

El artículo 2526 del Código colombiano reproduce el 2505 del Código chileno.

13. “Art. 721 (Código Civil de Ecuador).- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registrador de la Propiedad. ...”

El art. 2437 dispone que la sentencia vale como escritura pública para la inscripción y el 2430 reproduce al 2505 del Código de Chile.

14. “Art. 683 (Código Civil de El Salvador).- La tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros sino por la inscripción del título en el correspondiente registro. ...”

“Art. 2252).- La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública y de título para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos”.

Por su parte el art. 2244 se refiere a la prescripción contra título incripto, reproduciendo el art. 2505 del Código de Chile.

15. El art. 713 del Código civil prevé la inscripción de los “bienes raíces” en el Registro de la Propiedad y el art. 2280 las condiciones para prescribir contra un título incripto.

Con relación a la usucapión, y su reconocimiento por sentencia, distingue entre la prescripción ordinaria, que requiere justo título y buena fe (artículo 551), y la extraordinaria, que se obtiene por la posesión de veinte años, con independencia del título o la buena fe (artículo 551); en este último caso se prevé de manera expresa que la sentencia “le servirá de título para la transcripción en el registro de inmuebles”.

No había en ese cuerpo legal, que ha sido reemplazado por un nuevo Código que entró en vigencia en enero de 2003, previsión alguna vinculada con la cancelación de los asientos anteriores. En el Cuerpo legal vigente el Libro Tercero está dedicado a los derechos reales y allí, dentro del Título III, encontramos el capítulo II que se ocupa de la adquisición de la propiedad inmueble y la primera de las Secciones de ese capítulo trata de la usucapión (artículos 1238 a 1244). Se legislan allí varias formas de prescripción adquisitiva, pero en lo que se relaciona con nuestro estudio nos interesan las previsiones de la última parte del artículo 1238, que nos dice que la sentencia “servirá de título para el registro en el Cartorio de Registro de Inmuebles”, y el artículo 1241, que expresa:

“Podrá el poseedor requerir al juez se declare adquirida, mediante usucapión, la propiedad inmueble.

***Parágrafo único.** La declaración obtenida en la forma de este artículo constituirá título hábil para su registro en el Cartorio del Registro e Inmuebles”.*

Entendemos que se refiere a la usucapión ejercitada como acción; se reitera en las normas vigentes que la sentencia es título para la inscripción en el Registro, pero -al igual que en los otros códigos que hemos analizado- nada se dice de la cancelación de los asientos anteriores.

d) Perú

El primer Código Civil de Perú data de 1852 y en él no hemos encontrado previsiones sobre nuestro tema de estudio; ese cuerpo legal fue reemplazado en 1936 y allí, por primera vez en un Código civil americano, encontramos prevista no solamente la inscripción de la sentencia de usucapión, sino también la cancelación de las matrículas anteriores. Disponía el mencionado cuerpo legal en sus artículos 871 y 872:

Art. 872.- Quien adquiere un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño. La sentencia que acceda a la petición es título para la

inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

Guzmán Ferrer cita como Concordancias y antecedentes de esta norma el Código de Procedimientos civiles, el Reglamento de inscripciones y una circular Dirección Registro Público¹⁶ y nos proporciona antecedentes jurisprudenciales de su aplicación, de los que hemos seleccionado los siguientes, manteniendo la numeración que llevan en esa obra¹⁷:

“I.- El Código Civil de 1852 no autorizaba la prescripción en vía de acción, sino de excepción.

VI.- La sentencia recaída en el juicio entablado conforme al art. 872 del Código Civil, por la que se declara adquirida la propiedad de un inmueble por prescripción, no presta mérito para extender su primera inscripción de dominio. Para este fin deben presentarse títulos con antigüedad de 20 años, o, en su defecto, títulos supletorios (Resolución de la Junta de Vigilancia del Registro, de 10 de setiembre de 1937).

VII.- Procede la cancelación de la inscripción extendida a favor del dueño anterior y la nueva inscripción como primera de dominio, cuando se extingue en forma absoluta el derecho inscrito.

XI.- Quien adquiere el dominio de un inmueble por prescripción no requiere que el anterior dueño le otorgue escritura pública de compraventa; así como quien adquiere a título oneroso, que solamente necesita el perfeccionamiento instrumental, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública no puede por manifiesta imposibilidad jurídica- adquirir por prescripción lo que ya es suyo.

De estos datos surge que la prescripción adquisitiva sólo era admitida como excepción, frente a la acción posesoria o reivindicatoria de un anterior propietario y, en caso de triunfar la pretensión del usucapiente, la sentencia le serviría de título para abrir un nuevo registro a su nombre y cancelar los asientos del anterior propietario.

Si el poseedor no era demandado, y deseaba lograr una “primera inscripción” debía recurrir a “títulos supletorios”, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1046, que originariamente decía:

16. Fernando Guzmán Ferrer: Código Civil, T. III, p. 582.

17. Obra y lugar citados en nota anterior.

“Art. 1046 (Código de 1936).- Para la primera inscripción de dominio se deberá exhibir títulos por un período ininterrumpido de veinte años o, en su defecto, títulos supletorios”.

Esta norma fue modificada en 1968, por ley 17044, y quedó con la siguiente redacción:

“Art. 1046.- Para la inmatriculación o primera inscripción de dominio de un predio, se deberá exhibir títulos por un período ininterrumpido de diez años, o en su defecto títulos supletorios.

Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de lo que se establezca en leyes especiales”.

Guzmán Ferrer cita, bajo los números XVI y XVII la siguiente jurisprudencia:

“XVI.- La sentencia dictada en el juicio seguido conforme al art. 872 del Código Civil, por la que se declara adquirida la propiedad de un inmueble por prescripción, no presta mérito para extender la primera inscripción de dominio. Para este fin deben presentarse títulos con antigüedad de 20 años, o, en su defecto, títulos supletorios, Bol. R.P. N^o 3, p. 7).

“XVII.- El artículo 70 del Reglamento de las Inscripciones fija las normas para la inscripción de la sentencia declarativa de dominio de un inmueble adquirido por prescripción. Si el juicio se siguió contra el propietario del bien con derecho inscrito, la sentencia ejecutoriada que le pone fin dará mérito para inscribir la traslación de dominio que por ella se opera, cancelando al mismo tiempo el asiento referente al actual dueño; pero si el bien no estuviese inscrito, se requerirá para extender la primera inscripción de dominio, que se presenten los títulos indicados en el artículo 1046 del Código Civil (Circular del Director del Registro Público, sobre aplicación del Reglamento de las Inscripciones. Punto 25.) Bol. R.P. 2a. Época, N^o 50, p. 55 y 9”¹⁸.

Nos hemos detenido a recordar el Código peruano de 1936, y su aplicación en la práctica jurisprudencial, por ser el primer antecedente legislativo que encontramos en que se hace mención al doble efecto de la sentencia de usucapión: brindar título para que se abra una nueva matrícula en el registro, y provocar la cancelación de los asientos registrales anteriores, dando lugar a la iniciación de un nuevo tracto.

El Código de 1984 mantiene este mecanismo, pues en el art. 952 dispone:

18. Autor y obra citados, comentario al art. 1046, T. III, p. 679,

“Art. 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.”

Más adelante, al ocuparse del Registro de la Propiedad Inmueble, establece algún matiz en la doctrina que sentaba el viejo art. 1046, cuando disponía que la simple usucapación no era suficiente para obtener la matriculación del inmueble, y ahora establece en el artículo 2018:

“Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto títulos supletorios”.

Comentando esta norma se ha dicho que “la exigencia de exhibir títulos por un período de cinco años ... para la primera inscripción representa un cambio respecto del Código de 1936 y responde al hecho de que el art. 950 del código civil vigente establece ese plazo para la prescripción adquisitiva corta”¹⁹.

Además, en la práctica registral, en las regiones en que el territorio está catastrado, para la matriculación de un inmueble se exige la presentación de planos que permitan su perfecta individualización y eviten la superposición de dominios²⁰.

4.- Usucapación y matriculación (derecho argentino)

a) Normas de fondo.

Retornemos ahora al derecho argentino. Hemos dicho ya que durante largo tiempo la declaración de usucapación fue una mera “información sumaria”, y la falta de contralor hacía que con frecuencia se obtuviesen estas declaraciones sobre la base de pruebas muy endeblés. La situación cambia cuando en 1952 se dicta la ley 14.159 que impone se tramite como un juicio contencioso, citando a quienes figuren como dueños del inmueble en el Registro Inmobiliario, o en los antecedentes del Catastro, y acompañando un plano que permita individualizar con exactitud la fracción que se pretende usucapir²¹. Estas previsiones,

19. Ver Max ARIAS SCHREIBER - Carlos CÁRDENAS QUIRÓS, “Exégesis...”, T. X, p. 162.

20. Ver obra y lugar citados en nota anterior.

21. Art. 24 (ley 14.159)- En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (artículo 4015 y concordantes del Código Civil), se observarán las siguientes reglas:

a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de

incorporadas al Código civil, tienen el carácter de ley de fondo y son de aplicación obligatoria en todo el territorio del país, quedando su reglamentación a cargo de las circunscripciones locales (Capital Federal o provincias).

Lo importante es que se exige un juicio contencioso, tanto para los casos en que la prescripción se plantee como defensa, como en la hipótesis en que se ejercite por vía de acción. En la jurisprudencia se ha dicho que “El fin de la usucapión es la obtención, a través de una sentencia declarativa, del título supletorio de dominio”²². Sin embargo, en la ley de fondo faltan previsiones sobre la matriculación, y la cancelación de asientos anteriores.

b) Reglamentaciones locales.

El Código Procesal Civil de la Nación, que ha sido adoptado por numerosas provincias, no dedicó normas al juicio de usucapión, pero en algunas provincias se sancionaron leyes especiales, o se reguló el trámite en sus Códigos de Procedimientos.

Pues bien, aunque falten normas en el Código civil, o en las leyes provinciales, parece de toda evidencia que la principal finalidad perseguida por el usucapiente es contar con un título que acredite su derecho sobre el inmueble y, en consecuencia, obtener por ese camino emplazamiento en el Registro para que no haya trabas a la libre circulación de ese derecho. Por esa razón tanto la jurisprudencia, como la doctrina, han considerado obvio que las sentencias que declaran la usucapión deben ser inscriptas en el Registro.

Interesa señalar que, en el orden nacional, la falencia del Código Procesal en lo relativo a la matriculación del inmueble usucapido, ha sido suplida por una norma reglamentaria que dispone:

“A los fines de la inscripción de las sentencias dictadas en juicio de usucapión, el actuario expedirá testimonio en el que deberá consignarse, si la hubiere, la registración a favor del anterior propietario que se dejará sin efecto; de no haberla lo señalará expresamente. El testimonio deberá contener las siguientes constancias: medidas, linderos y superficie del bien usucapido de acuerdo con el plano

acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble,

b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción”. (Texto según decreto-ley 5756/58.)

22. Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 1ª, 15 abril 1988, "Diez, Cándido c/ Sosa, Lino y otros", Zeus, T. 51, R - 35 (11.835).

*confeccionado al efecto, el que será acompañado al Registro. ...*²³

La norma resulta bastante completa, pues no sólo prevé la apertura de la nueva matrícula, sino también da una orientación para que el Registro proceda a la cancelación de la matrícula precedente.

Lapalma Bouvier, en su obra sobre usucapión²⁴, reproduce en Apéndice los textos adoptados por varias provincias y allí vemos que algunas han seguido el modelo del Código Procesal de la provincia de Buenos, que dispone en su artículo 682:

“Dictada sentencia acogiendo la demanda se dispondrá su inscripción en el Registro de la Propiedad y la cancelación de la anterior si estuviere inscripto el dominio. La sentencia hará cosa juzgada material”.

Este camino, que contempla los dos pasos a dar: matriculación y cancelación, se encuentra en los Códigos de Entre Ríos²⁵, Formosa²⁶, La Rioja²⁷ y Río Negro²⁸.

En la provincia de Mendoza, en cambio, el art. 214, apartado V, de su Código Procesal civil, sólo se refiere a la inscripción de la sentencia y no a la cancelación de asientos anteriores²⁹.

En Córdoba, cuando se reguló la usucapión por ley 5445 en 1972, el art. 15 del mencionado texto legal tenía la curiosidad de que establecía que “la sentencia no podrá inscribirse en los registros públicos sino después de transcurridos dos meses de su publicación”. Estas disposiciones han sido sustituidas en el Código actualmente vigente³⁰, que con bastante acierto prevé no solamente la inscripción del nuevo dominio, sino que también

23. Artículo 150 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, texto ordenado al 21 de diciembre de 1999.

24. Ver Néstor D. LAPALMA BOUVIER, El proceso de usucapión, segunda edición, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1984.

25. Ver art. 670 del Código Procesal, según ley 4870, de 1970.

26. Artículo 682, según ley 424 de 1969.

27. Art. 410, ley 3372 de 1972.

28. Art. 681, ley 697, en vigencia desde 1972..

29. Código Procesal de Mendoza. “Art. 214.- ... V.- El recurso de apelación procederá libremente y la sentencia definitiva que declara adquirido el dominio, se inscribirá en los registros públicos y tendrá efectos en contra de terceros”.

30. Ley N° 8465, promulgada en junio de 1995.

dispone la cancelación de los asientos afectados, aunque no hubiese sido solicitada, para evitar inexactitudes registrales³¹. Se trata de una de las normas más completas que encontramos en los Códigos procesales de las provincias, aunque no agota todas las posibilidades que procuraremos analizar más adelante; pensamos, sin embargo, que no hay en ello ninguna incorrección, pues resulta suficiente -a nuestro criterio- con que se autoricen la matriculación y las cancelaciones correspondientes, dejando a cargo de normas reglamentarias el detalle pormenorizado de la forma de proceder en los distintos casos que pueden presentarse.

c) Posición de la doctrina nacional.

Podemos decir que de manera coincidente toda la doctrina está de acuerdo en que la sentencia de usucapión debe ser inscripta, pero en los Tratados de Derechos Reales algunos autores, como Borda³², no se refieren al tema, y otros -como Musto- sólo mencionan la inscripción, sin tratar el problema de las posibles cancelaciones³³ y, finalmente, encontramos los que tratan ambos aspectos, como Mariani de Vidal, que dedica media página a la repercusión de la prescripción en el registro de la propiedad inmueble³⁴.

En los libros dedicados especialmente a prescripción adquisitiva que hemos podido consultar, suele deslizarse siempre alguna mención a la cancelación de los asientos anteriores, aunque sea muy breve como sucede en Marcolín de Andorno³⁵, y en Highton³⁶. Más extenso

31. "Art. 789 (Código Procesal de la provincia de Córdoba).- La sentencia que declare adquirido el inmueble por el actor ordenará la inscripción del mismo a su nombre en el registro de la propiedad. Además, aunque no se hubiere pedido en la demanda, ordenará que, simultáneamente, se proceda a la cancelación de las inscripciones del dominio de los inmuebles que resulten afectados en su totalidad y la anotación preventiva de la sentencia, con mención de su registración, en las inscripciones de los que sean sólo parcialmente."

32. Ver Guillermo A. BORDA, Derechos Reales, ed. Perrot, Buenos Aires, 1995, T. I; en el N° 393, p. 330, se limita a decir que esa sentencia "brinda un título perfecto".

33. Néstor J. MUSTO, Derechos Reales, T. II, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1983, p. 263, dice escuetamente: "la sentencia, una vez inscripta en el Registro e la Propiedad, es la exteriorización del título de adquisición y el derecho real así adquirido es oponible erga omnes".

34. Marina MARIANI de VIDAL, Curso de Derechos Reales, T. 3, 3a. Edición, Zavalía, Buenos Aires, 1995, p. 324 Dice la mencionada autora que "La resolución, que deberá adecuarse a los principios técnico registrales pertinentes, deberá también disponer su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la cancelación del asiento dominial anterior" (p.326)..

35. Marta N. MARCOLÍN de ANDORNO, Prescripción adquisitiva inmobiliaria y mobiliaria, segunda edición, Zeus, Rosario, 1974, p.131.

36. Elena I HIGHTON, Dominio y usucapión, segunda parte, Hammurabi, Buenos Aires, § 541, p. 198: "Necesita una sentencia que lo provea de un título y ordene la inscripción registral del mismo,

es Levitán, que dedica al tema el § 100, y además de referirse a la inscripción y a la cancelación, señala que “si la inscripción del demandado abarca otros bienes, la cancelación debe circunscribirse al bien objeto del pleito, excluyendo cualquier otro que hubiere”³⁷.

Los autores que con más detenimiento se han ocupado de los efectos que debe provocar en el Registro la sentencia de usucapión han sido Lapalma Bouvier³⁸ y Beatriz Arean³⁹. El primero de ellos, luego de deslizar la idea de que la cancelación podrá corresponder “según el caso”⁴⁰, dedica varias páginas a los efectos de la inscripción registral⁴¹, afirmando con acierto que la inscripción registral se impone por razones de seguridad del tráfico y también para que “*el titular del derecho real adquirido sin ella pueda disponer del inmueble, ya que de otro modo el principio de continuidad de la inscripción -tracto sucesivo- le impediría disponer en favor de terceros*”⁴², aunque no cree que la inscripción registral de la sentencia sea necesaria para poder oponer la usucapión a terceros, apartándose de esta manera de lo recomendado que se votara mayoritariamente en las Cuartas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, y adhiriendo a lo que sostuvo en minoría el profesor Díaz Reyna.

Por su parte la profesora Arean, que en su obra de Derechos Reales trata el problema de la inscripción y cancelación de matrículas en el registro de manera más escueta⁴³, en la obra específica destinada a la usucapión le dedica un mayor desarrollo⁴⁴. También ella se plantea el problema de si es necesaria la registración de la sentencia para que logre oponibilidad frente a terceros y, a diferencia de Lapalma Bouvier, se inclina por adherir a la recomendación

cancelando simultáneamente la del anterior propietario”.

37. José LEVITÁN, Prescripción adquisitiva de dominio, 3ª edición actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 1990, § 100, p. 264 y 265.

38. Néstor D. LAPALMA BOUVIER, El proceso de usucapión, segunda edición, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1984, p. 208 y siguientes..

39. Beatriz AREAN, Juicio de Usucapión, 3ª edición, Hammurabi, Buenos Aires,, 1998.

40. Ver LAPALMA BOUVIER, obra citada, p. 200.

41. Autor citado en nota anterior, punto 6, páginas 208 y siguientes.

42. Autor citado, p. 210.

43. Beatriz AREAN, Derechos Reales, T.1, 6ª edición, Hammurabi, Buenos Aires, 2003, p. 415 y 416.

44. Beatriz AREAN, Juicio de Usucapión, Hammurabi, Buenos Aires, 1998, § 380 a 387, p. 341 y siguientes.

formulada en las ya mencionadas Jornadas Sanrafaelinas⁴⁵.

En resumen, podemos sentar como un principio general que la sentencia de usucapión servirá como título para la inscripción del derecho real que se ha adquirido, y provocará la cancelación de los asientos anteriores. Pero: ¿esta regla es absoluta, o reconoce excepciones?. Es lo que procuraremos dilucidar en los puntos siguientes.

5.- Usucapión breve (justo título y buena fe)

a) Dominio

En el derecho argentino la usucapión breve se obtiene con justo título y buena fe, pero a partir de las reformas introducidas por la ley 17.711 para que el título del usucapiente sea oponible al verdadero propietario, que con relación a él es un tercero, debe estar inscripto en el registro⁴⁶.

En estas hipótesis la prescripción siempre se esgrime como defensa, frente a una acción del propietario que pretende recuperar sus derechos demostrando que el título que tiene a su favor el poseedor padece defectos.

En consecuencia, como el usucapiente demandado tiene ya emplazamiento registral, si la sentencia lo favorece no dará lugar a la apertura de una nueva matrícula; a lo sumo deberá colocarse una nota que de cuenta de la existencia de esa resolución judicial. Pero, deberá cancelarse la matrícula del anterior titular, para que no haya superposiciones de dominio.

b) Otros derechos reales

Podemos suponer distintos ejemplo, a saber: 1) El usucapiente cuenta con título de usufructuario, y está en posesión de la cosa, emplazado registralmente como tal. El titular

45. Cuartas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil (1976), Tema VIII, El juicio de usucapión y sus implicancias registrales: 1) Lo prescripto por el artículo 2505 del Código civil rige también para la adquisición por prescripción. En consecuencia la adquisición de un inmueble por prescripción no puede serle opuesta a terceros de buena fe, adquirentes de un derecho real desmembrado, debidamente registrado, constituido por el propietario antes de que la adquisición por usucapión haya sido inscripta en el Registro, por aplicación de ese dispositivo legal y de la ley 17.801. ...”

46. Ver nuestro: “Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal”, Revista Notrial de Córdoba, año 1977, N° 34; y “Diálogo entre hombres de derecho: Justo título: necesidad de su inscripción”, Zeus, T. 85, D-101.

pretende que se ponga fin al usufructo, pero no lo logra porque ha mediado el plazo de prescripción adquisitiva breve. Tampoco será necesaria una inscripción del derecho de usufructo, que ya

constaba en el Registro y que se limita a consolidar su posición de tal.

En cuanto al propietario, derrotado en el juicio, seguirá siendo dueño del inmueble, como nudo propietario, tal como figuraba en la matrícula, en la que no se operará ninguna modificación, salvo la constancia de haber mediado un pronunciamiento judicial.

2.- Algo similar sucederá en las hipótesis de derechos de uso y habitación, si se contase con justo título, pues los defectos de ese título se salvan en virtud de la prescripción adquisitiva.

El dueño originario quedará con su titularidad limitada, pero no se cancelará su matrícula y cuando el usufructo, el uso, o la habitación se extingan por la muerte del beneficiario, recuperará la plenitud del dominio.

3. Veamos finalmente qué sucede si se está ejercitando una servidumbre predial, con justo título y buena fe. Aquí los asientos deben vincular al fundo sirviente, sometido a la servidumbre, con el fundo dominante.

Si el título limitase en el tiempo la servidumbre, cumplido el plazo se extinguirá, como en el caso de los derechos reales desmembrados; pero si la servidumbre fuese perpetua, seguirá beneficiando al actual propietario del fundo dominante, y a todos los que adquieran posteriormente ese inmueble con correcto cumplimiento del principio de tracto sucesivo.

6.- Prescripción adquisitiva sin título o buena fe.

a) Ejercicio como defensa.

Aquí es menester distinguir una cantidad de hipótesis que deben analizarse detenidamente porque las consecuencias, en punto a la proyección registral, no son las mismas.

En principio las hipótesis más destacadas son: 1) El poseedor que pretende usucapir ocupa íntegramente un bien ajeno; 2) la ocupación del bien es parcial; 3) ocupa porciones que no solamente corresponden al actor reivindicante, sino que también son de otros propietarios.

Procuremos analizar cada uno de estos casos vinculándolos con los problemas de matriculación y cancelación de asientos.

1) Ocupación total de un inmueble matriculado.

Si el poseedor triunfa: ¿corresponde que se ordene la apertura de una matrícula a su favor? La ley nada dice y la doctrina se divide; algunos sostienen que en este caso el

usucapiente sólo ha repelido la acción reivindicatoria; otros opinan que, rechazada la demanda podría iniciar un juicio aportando los elementos que se requieren para el ejercicio de una acción de usucapión, para que esa nueva sentencia le sirva de título inscribible; nosotros pensamos que en este caso, en que hay coincidencia total entre el inmueble del reivindicante, y el bien poseído por el usucapiente, éste podría solicitar al juez lo coloque en el lugar registral que ocupaba el actor, ya que no hay dudas respecto a las características que individualizan al inmueble en litigio. Esto significaría cancelar la matrícula del actor y abrir con los mismos datos matrícula al usucapiente.

2) Ocupación parcial del bien.

Cuando la prescripción se esgrime como excepción la ley no exige al poseedor la confección de un plano, pero, si la ocupación es parcial: ¿cómo se determina cual es la fracción que le corresponde?

Si el poseedor triunfa en sus pretensiones, tendrá con la sentencia un título que avala su dominio, pero los límites estarán confundidos con los del propietario registral; para poder obtener una matrícula necesitará recurrir a un juicio de mensura y deslinde que establezca con precisión el objeto que está poseyendo, y permita solicitar una matrícula cumpliendo con el principio de especialidad.

Cumplido este paso recién estará en condiciones de solicitar la inscripción de su derecho y que se deduzca de la matrícula del anterior propietario la fracción que él ha adquirido por prescripción.

3) Ocupación de fracciones colindantes.

Si la posesión del demandado excede los límites de la propiedad del actor, aunque obtenga la declaración de prescripción adquisitiva nada podrá hacer contra los colindantes, ni pedir al registro la matriculación como suyas de parcelas que no han sido motivo de litigio.

b) Ejercicio de la prescripción como acción.

Nos referiremos aquí a los casos en que se reclama el dominio del bien. La acción debe cumplir con todos los requisitos establecidos en la ley 14.159 y dirigirse contra los titulares registrales que puedan verse afectados por la prescripción. También aquí pueden darse las tres hipótesis que analizamos en el apartado anterior, a saber: 1) ocupación total de un inmueble; 2) ocupación parcial; b) ocupación de partes de varios inmuebles.

La acción debe dirigirse contra todos los posibles afectados por la usucapión, razón

por la cual la ley prevé que aunque aparentemente, de acuerdo al plano que debe confeccionarse, la fracción solamente corresponde a un titular registral, por precaución se citará a los colindantes.

1) Ocupación total (inmuebles coincidentes).

Este es el caso típico en que corresponderá la apertura de una nueva matrícula a favor del usucapiente, y la cancelación de la matrícula del anterior propietario. Se pone fin a la vida registral de la vieja matrícula, y comienza una nueva historia, en la que deberá cumplirse rigurosamente con el tracto.

2) Ocupación parcial.

Se abrirá nueva matrícula para la fracción que se ha obtenido por prescripción ateniéndose a la descripción efectuada en el plano que se debe acompañar.

La matrícula anterior no se cancela, sino que subsiste, con la correspondiente baja de la fracción que se ha obtenido por usucapión.

3) Ocupación de fracciones de distintos propietarios.

En esta hipótesis el juicio debe tramitarse con la participación de todos los afectados.

Si el usucapiente triunfa se abrirá a su favor matrícula nueva, de acuerdo a la descripción del objeto efectuada en la demanda; se cancelarán las matrículas de los inmuebles afectados de manera total, y se darán de baja las fracciones correspondientes en aquellos que la afectación fuera parcial.

No olvidemos que si en los Registros no figurase ningún particular como propietario del inmueble, debe considerarse que ese bien era de propiedad del Estado; en tal caso sólo procede la apertura de matrícula a favor del prescribiente, pero no media cancelación, por no existir matrícula anterior.

Antes de concluir procuraremos analizar los problemas que enfrentamos cuando la acción no se plantea para adquirir el dominio, sino otros derechos reales.

7.- Adquisición por prescripción de otros derechos

a) Usufructo, uso, habitación.

En hipótesis, al menos, resulta posible que se adquiriera por prescripción alguno de los derechos desmembrados del dominio (usufructo, uso, habitación), y así suele afirmarlo la doctrina; decimos “en hipótesis”, porque en la práctica es difícil distinguir los actos posesorios que realiza un “dominus” de los que efectúa un usufructuario, y quien sin ser dueño se encuentra realizando actos posesorios sobre una cosa, llegado el momento de reclamar judicialmente un derecho, es poco probable que se conforme con alegar su ánimo de ejercer un

derecho desmembrado y afirmará que actuaba como dueño.

Si sucediera que alguien obtiene por prescripción uno de estos derechos desmembrados, la sentencia le servirá de título, pero no se procederá a confeccionar una nueva matrícula para el derecho desmembrado, sino que se lo inscribirá en el folio del propietario, que queda limitado en sus derechos; en estos casos no corresponde la cancelación de la matrícula dominial, ni -como decíamos- la apertura de un nuevo folio para ese derecho.

Es cierto que se tratará de un derecho adquirido de manera originaria, y que no lo unirá el “tracto” con el titular del dominio, pero no solamente no se cancelará la matrícula del dueño, sino que, por tratarse de derechos vitalicios y no transmisibles a otras personas, cuando fallezca el que los adquirió por prescripción, deberá cancelarse esa inscripción y el dueño recuperará la totalidad de las facultades que integraban su derecho de propiedad.

b) Servidumbres prediales.

A diferencia de los derechos que analizábamos en el punto anterior, la adquisición de servidumbres por prescripción es una hipótesis que, aunque poco frecuente, sí suele presentarse en la práctica. Además, el dueño del fundo dominante que así adquiere el derecho de servidumbre, puede reclamar que tenga carácter perpetuo, y que sea transmisible a terceros, junto con la propiedad del inmueble⁴⁷.

La sentencia servirá de “título” para la inscripción de la servidumbre que podrá ser, por ejemplo, de tránsito, o de sacar agua, etc., y en razón de que este derecho vincula a dos fundos (dominante y sirviente), lo correcto será que se lo inscriba de manera correlacionada en ambas matrículas.

En estos casos tampoco hay apertura de nuevas matrículas, ni “cancelación” de inscripciones con relación al fundo sirviente.

8.- Conclusión.

No hemos agotado, ni mucho menos, el análisis de las hipótesis que pueden plantearse

47. Es que estas servidumbres constituyen “... una ventaja que beneficia a la heredad dominante que puede ser aprovechada tanto por el propietario que la constituyó como por las personas que en el futuro sucedan a éste en sus derechos, por tratarse de un evidente beneficio que mejora y aumenta su valor y sus comodidades y que los propietarios del fundo sirviente están obligados a respetar” (ver Cam. Civil Capital, sala F, 7 junio 1973, “León de San Marco S.A. c/ Fiat Argentina S.A.”, E.D., 51-697 (23.567).

con relación a la matriculación de los inmuebles adquiridos por usucapión, ni de las correspondientes cancelaciones; por ejemplo, han quedado sin analizar casos como la adquisición de un departamento de un edificio, que es de propiedad única, y donde, para ser propietario de una unidad, debería someterse el edificio al régimen de propiedad horizontal; tampoco hemos analizado el caso de la adquisición por prescripción de un “derecho de habitación”, sobre partes de una casa... y sin duda pueden aparecer muchos otros.

Creemos, sin embargo que es conveniente tener siempre en mira algunas ideas que pueden servir para orientar en la búsqueda de la solución correcta, a saber: 1) quien adquiere por usucapión cuenta a su favor con un derecho que no dimana del anterior propietario, y debe recibir emplazamiento registral en una nueva matrícula, donde comenzará un tracto distinto de la anterior, que ha quedado interrumpido; 2) Cuando las matrículas viejas resultan totalmente incompatibles con el nuevo derecho deben ser canceladas; si la incompatibilidad es parcial, la matrícula vieja subsistirá, pero con las modificaciones que correspondan.