

TERCERAS JORNADAS SANJUANINAS DE DERECHO CIVIL

Tema: "Usucapión y Registro"

Ponencia de los Profesores Luis B. Cima y Luis Moisset de Espanés

SE RECOMIENDA:

1.- Establecer en las leyes provinciales que regulan el proceso de usucapión que en el escrito de demanda, además de citarse al titular del dominio (ley 14.159, inc. a del art. 24), sea menester notificar -para completar la relación jurídico procesal- a las personas que figuren como titulares de otros derechos reales sobre el bien que se pretende usucapir.

2.- Que si de los informes registrales surgiese la existencia de medidas cautelares, o de personas que pretendiesen un interés jurídico sobre el bien (boletos de compraventa, anotaciones de prehorizontalidad, etc.), deberá hacérseles conocer la existencia del juicio de prescripción adquisitiva, para que hagan valer los derechos que pudiesen corresponderles.

FUNDAMENTOS

En lo que se relaciona con el punto primero es conveniente señalar que en el Registro puede figurar inscripto algún derecho real desmembrado cuyo titular -sin duda- tendrá interés en participar en el juicio de usucapión, para hacerlo valer; por ejemplo, el titular de un usufructo, que al comparecer podrá aportar datos fehacientes que sirvan para corroborar o negar las pretensiones del usucapiente.

De igual manera en el supuesto de los acreedores hipotecarios, resultaría conveniente que en el mismo juicio de usucapión se dilucide su situación respecto al usucapiente.

Es cierto que en algunas provincias, como sucede en Córdoba (ley 5445, art. 9), debe instalarse y mantenerse en el inmueble un cartel que indique la existencia del juicio de usucapión, pero esta medida -que no está contemplada en otras leyes procesales- no resulta suficiente cuando el derecho no tiene ejercicio posesorio (como ocurre con la hipoteca) o los derechos que se pretenden hacer efectivos a través de medidas cautelares) y sin embargo ha obtenido la adecuada publicidad registral.

La publicidad registral de los derechos que se pueden ver afectados por la posesión del usucapiente exige que a sus titulares se les dé participación en el pleito para que los efectos de la sentencia que en él se dicte puedan alcanzarlos y obtenga plena validez la cosa juzgada.

El principio constitucional de la defensa en juicio exige que quienes van a sufrir los efectos de una sentencia sean partes en el pleito y la mera publicidad-noticia de un cartel, e incluso los edictos citatorios, resultan insuficientes para darles ese carácter, en especial cuando se conoce la existencia del sujeto que pretende ser titular de derechos que podrían verse afectados por la sentencia dictada en el juicio de usucapión.

Luis B. CIMA (h.) - Luis MOISSET de ESPANÉS