

## **EL SANEAMIENTO DE TÍTULOS Y EL REGISTRO DE POSEEDORES EN CÓRDOBA (LEY 9100)**

(Trabajo publicado originariamente en La Ley Córdoba, 2003, pág. 391)

Por Gabriel B. Ventura\*

### **SUMARIO**

INTRODUCCIÓN. 1- NATURALEZA DE LA POSESIÓN. 2- ¿POSESIÓN REAL Y POSESIÓN REGISTRAL? 3- SE REGISTRAN SOLO TITULOS. 4- INCONVENIENCIA DE REGISTRAR POSEEDORES. 5- NUESTRA PROPUESTA DE SOLUCIÓN. 6- LA LEY 9100. 7- ¿REGISTRO PERSONAL? – ¿USO RURAL? 8- UN REGISTRO DE POSESIONES DEBERÍA DEPENDER DE CATASTRO. 9- LA INSCRIPCIÓN SOLO CON DECLARACIÓN JURADA. 10- LAS PARCELAS QUE NO TIENEN DOMINIO REGISTRADO. 11- LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR DOMINIAL. 12- LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN FRENTE AL RECLAMO DEL PROPIETARIO. 13- EL REGISTRO DE POSESIONES EN LA USUCAPIÓN. 14- ¿IN DUBIO PRO LEGIS? 15- REFLEXIÓN FINAL.

### **INTRODUCCIÓN**

Hace mucho que preocupa a las autoridades Nacionales y Provinciales, el saneamiento de los títulos. Ocurre pues que la situación de incertidumbre que se vive, tanto en nuestro territorio provincial como en otras jurisdicciones en cuanto a quién es el verdadero propietario, acarrea innumerables inconvenientes al Estado. Entre otros, el fundamental, quizá el más tenido en cuenta por reciente ley provincial 9100, ha sido siempre la percepción de los tributos correspondientes a los inmuebles ocupados por poseedores no propietarios.

---

\* Prof. Titular de Derechos Reales de la Universidad Nacional de Córdoba; Profesor Titular de Derecho Notarial de la Universidad Nacional de Córdoba, Profesor Titular de Derecho Notarial de la Universidad Católica de Córdoba.

Hay pues repercusión en el erario y también en el crédito, dado que la posesión de por sí no es garantía suficiente para ninguna entidad financiera. En el mejor de los casos el inmueble, ante la inseguridad por parte del poseedor de transformarse realmente en dueño y la imposibilidad de obtener créditos, es pobremente explotado en perjuicio de la comunidad toda<sup>1</sup>.

Sin embargo, la ley de fondo, el Código Civil, aunque ciertamente de manera insuficiente para estos casos, ha previsto la solución para tales inconvenientes. En efecto, el poseedor, por el sólo hecho de serlo durante veinte años puede adquirir el dominio y verse protegido frente a la acción del titular cartular y registral<sup>2</sup>. Adquiere pues por usucapión, conforme al art. 4015 y 4016 del Código Civil y atendiendo al art. 780 y ss. del Código Procesal de Córdoba, elabora su título y se transforma en titular cartular y registral del bien, accediendo así al crédito dado que el inmueble ingresa, sin presentar riesgos, al tráfico negocial.

Para lograr la percepción de los tributos, ya antes de la 9100, se han ideado otras leyes igualmente alocadas como la Ley provincial Nro. 5071 del año 1971, modificada por la 5260, por virtud de la cual se autorizaba, en total contravención con la Carta Magna, a los municipios a entregar en propiedad los inmuebles a quienes abonasen las deudas impagas<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Duguit, León; “Las transformaciones generales del derecho privado” (citado por Guillermo Allende; “Panorama de Derechos Reales”, La Ley, Bs.As. 1967, pág. 398) dice: “[...] La propiedad, no es ya en el derecho moderno el derecho intangible, absoluto, que el hombre que posee riqueza tiene sobre ella. Ella es y ella debe ser; es la condición indispensable de la prosperidad y la grandeza de las sociedades y las doctrinas colectivistas son una vuelta a la barbarie. Pero la propiedad no es un derecho; es una función social. El propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer esta riqueza, una función social que cumplir; mientras cumpla esta misión, sus actos de propietario están protegidos. Si no la cumple o la cumple mal, si por ejemplo no cultiva la tierra, o deja arruinarse su casa, la intervención de los gobernantes es legítima para obligarle a cumplir su función social de propietario, que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme a su destino”.

<sup>2</sup> Sostenemos que al expresar “titularidad de un derecho real”, podemos aludir a tres situaciones que, aunque pueden presentarse en forma conjunta, también suelen darse separadamente. Titular cartular, que se da cuando se tiene un documento que acredita el dominio; titular registral, cuando ese documento se encuentra registrado; y, finalmente, titular real, situación en que se encuentra quien tiene título y modo a su favor. Las tres situaciones pueden darse separadamente y es lo hace más interesante el distinguo: Así se puede ser titular real sin serlo cartular ni registral o ser titular cartular sin ser titular real y finalmente ser titular registral sin serlo ni real ni cartular. Tenemos estudiadas y analizadas estas circunstancias en “Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral” en Anuario de Derecho Civil, Alveroni, pág. 187. También en “La acción reivindicatoria del adquirente por usucapión antes de la sentencia que declara su dominio”, en “Homenaje a Dalmacio Vélez Sarsfield”, Ed. Academia Nacional de Derecho de Córdoba, Córdoba, 2000, Tomo III, pág. 167.

<sup>3</sup> Estas leyes, junto a otras similares, fueron abrogadas por la ley provincial de usucapión 5445 (1972) en cuyo capítulo final pueden leerse dispositivos relacionados directamente con el saneamiento de títulos. La 5445 fue subrogada luego por la 8465 que es el actual Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba, art. 780 y ss.

La ley 14.159, que a pesar de ser una ley catastral nacional, regula aspectos procesales de la usucapión, constituye otro ejemplo de intento de percibir los tributos por parte del Estado, cuando en el art. 24 inc. c, considera “especialmente” el pago de impuestos por el poseedor, como aporte probatorio en el proceso. Sin dudas constituye un premio al poseedor para, al mismo tiempo, incentivar el pago de los tributos.

Sin embargo, hay que reconocer que, en algunas circunstancias, esta situación de cierta “clandestinidad dominial” –ser propietario por usucapión, sin tener titularidad cartular ni registral- es aprovechada por los poseedores, ya propietarios por usucapión, que no tienen el más mínimo interés en regularizar su dominio, elaborando la cártula, mediante el proceso y registrándola para su publicidad, pues así, como están, ocupan el inmueble y no deben abonar los tributos. Si el Estado pretende accionar para exigir su percepción, aparece el poseedor con todos los atributos defensivos del art. 2468 y ss. del Código Civil y hasta puede llegar a incoar un “despojo judicial”<sup>4</sup> si su situación no es oída y pretende subastarse la cosa sin su participación. Por el contrario si se pretendiera demandar al poseedor, dicen que faltaría la acción pues la base de la tributación es la propiedad y no la posesión misma.

Por ello, a pesar de contar el poseedor con la posibilidad de “sanear” su título merced a la figura de la usucapión, en la gran mayoría de los casos, por falta de recursos económicos, simple desidia o, porque no reconocerlo, pura especulación, los poseedores prefieren mantenerse al margen del dominio, aprovechando la protección natural que el Código Civil brinda al poseedor, a partir del art. 2468. El efecto declarativo de la sentencia de usucapión<sup>5</sup>, le permite ser un “dominus” privilegiado al que no sería dable exigirle el pago de impuesto alguno.

---

<sup>4</sup> La acción de despojo, prevista en el art. 2490 del Código Civil y en el art. 779 del Código de Procedimiento de Córdoba, no sólo procede frente al ataque de un particular. Cuando es el estado el que desposee, a través de sus órganos públicos, sin oír ni atender la situación del poseedor, estamos ante un despojo judicial. Véase sobre el punto Salvat, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino”, “Derechos Reales”, Ed. TEA, Bs.As. 1961, Tomo I, Nro. 503, pág. 388.

<sup>5</sup> No se discute en doctrina que la sentencia de usucapión es sólo declarativa y no constitutiva del derecho adquirido. Ver sobre el tema: LEVITAN, José; “Prescripción Adquisitiva del dominio”, Bs.As. Astrea, 1979, 2da. Ed. pág. 138. LAPALMA BOUVIER, Néstor D., “El proceso de usucapión”, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1979, pág. 19. MARCOLIN de ANDORNO, Marta N., “Prescripción Adquisitiva”, Rosario, Zeus, 1975, 2da. Ed. pág. 119-121. AREAN de DIAZ DE VIVAR, Beatriz, “Juicio de Usucapión”, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1984, pág. 297-298. VENTURA, Gabriel B.; “Dinámica...” Ob.Cit. y “La acción reivindicatoria...” Ob.Cit.

Ese es el punto que inquieta a las autoridades y le hacen generar este tipo de leyes que, en ocasiones, tal como la que nos toca analizar aquí, no sólo no lograrán su cometido, sino que resultarán nocivas para el orden jurídico general.

## **1- NATURALEZA DE LA POSESIÓN**

Son muy conocidas las diversas teorías respecto a la naturaleza de la posesión. Analizar cada una de ellas, atendiendo sobre todo a las clásicas posturas esgrimidas por Savigny y Von Ihering excedería enormemente el objeto de nuestro estudio. Pero a manera de síntesis recordemos que, para una posición, la posesión es un derecho; mientras que para otra posición se trata de un simple hecho que genera consecuencias jurídicas. Sin embargo, en nuestro medio, la naturaleza **fáctica** de la posesión ya no es tema tan discutido en la doctrina ni en la jurisprudencia. Hay un marcado aumento paulatino, en cuanto a número de sostenedores la tesis que la posesión es un hecho<sup>6</sup>.

## **2- ¿POSESIÓN REAL Y POSESIÓN REGISTRAL?**

Al registrarse el hecho de la posesión como hecho, pasará a tener una vida independiente de la realidad que le dio origen y ello, obviamente, en nada ayudará a la seguridad que todo buen orden jurídico reclama. Merced al asiento registral la posesión se volverá “quasi”<sup>7</sup> un derecho al despegarse por completo del mundo de los fenómenos y subsistir pregonada por el natural efecto registral, con total abstracción de la realidad. ¡Ya podemos imaginar el trastorno de los jueces al resolver estas cuestiones posesorias!. Más aún si toca el enfrentamiento entre un poseedor real (por así llamarle a quien se encuentra en el

---

<sup>6</sup> Entre nosotros sólo Emilio Díaz Reyna, en sus clases, sostenía que la posesión es un derecho. Actualmente las dos cátedras de Derechos Reales de la U.N.C. defienden la tesis de la posesión hecho.

<sup>7</sup> “Quasi”, del latín “como si fuera...”.

hecho de la posesión) y un poseedor “registrar” (quien cuenta con un asiento registral aunque sea vinculatorio o marginal).

Una vez más la improvisación y el insaciable interés económico del Gobierno fustigará no sólo la seguridad y claridad de nuestros títulos sino, y como docente es lo que más nos importa, nuestra querida ciencia del derecho<sup>8</sup>.

### **3- SE REGISTRAN SOLO TITULOS**

Los derechos reales se constituyen por título y modo. La registración, que no es elemento integrativo del derecho, sólo involucra al título. Los modos, ni sus documentos acreditativos, como regla general, no deben ingresar a un registro de títulos, como el Registro inmobiliario creado por ley 17.801. Obviamente esta regla general no será aplicable a otros sistemas registrales como el sistema constitutivo del registro de automotores. En las inscripciones con efectos constitutivos justamente el modo “traditio rei” (entrega de la cosa) es virtualmente sustituido por el modo “traditio inscriptoria”<sup>9</sup>.

### **4- INCONVENIENCIA DE REGISTRAR POSEEDORES**

---

<sup>8</sup> Podemos reprochar con autoridad y contundencia a los autores de la ley (los legisladores) porque hicimos nuestro aporte al tener acceso al proyecto de la 9100. En reunión con la Dra. Graciela Ruiz se le informó, en breve dictamen, de los nefastos inconvenientes que acarrearía al ya aporreado sistema registral cordobés la incorporación de un sistema de inscripción de poseedores. Sólo logramos que se modificara el art. 9 que, por solicitud expresa del “verus dominus” permite ahora cancelar la registración del poseedor. Aunque más no sea por esa pequeñísima modificación, estimamos que valió la pena nuestro aporte. Merced a ello quizá no sean tan nocivos los efectos de esta improvisada y monstruosa “creación” del legislativo cordobés.

<sup>9</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Dominio de Automotores y Publicidad Registral”, Bs.As. Ed. Hammurabi, 1981, pág. 43. VENTURA, Gabriel B. “Dinámica...” Ob.Cit., pág. 191; explicábamos allí que hay otras excepciones además de la registración con efecto constitutivo: el art. 916 del viejo Código Procesal de Córdoba; los supuestos de incorporación de inmuebles que merced a la resolución registral 28/1988, exigen la posesión del bien a incorporar (art. 44 ley 17801 y arts. 28 y 29 ley 5771); la adquisición por modos originarios como la usucapión, la avulsión o el aluvión.

Tal como hemos dicho, el registro inmobiliario es un registro de causas jurídicas de adquisición y sólo excepcionalmente acceden a él los modos adquisitivos. Así debe ser, caso contrario se generan situaciones de gran inseguridad, tanto para el titular real cuando para el titular registral.

Por ello la más destacada doctrina, por ejemplo Roca Sastre, sostiene enfáticamente que “El Registro inmobiliario es un Registro de la *propiedad* y, por ello, al enfrentarse con la *posesión* repercute en el primero la separación existente entre las dos figuras de la propiedad y de la posesión, **las cuales conviene no mezclarlas, sino aislarlas[...]**”<sup>10</sup>.

Más adelante el mismo autor sostiene que por tratarse, la posesión, de un hecho, aun siendo productor de efectos jurídicos, “[...]es fácil comprender que sus contactos o relaciones con el Registro, o sea, con este mundo abstracto y tabular de **los derechos**, han de ofrecer importantes problemas”<sup>11</sup>

Crear un registro de poseedores producirá, a no dudarlo, más pleitos que soluciones; generará más intriga que seguridad. Alentarán la mala fe de quienes, advirtiendo el estado de abandono de un inmueble determinado, aun sin ser sus poseedores, aprovecharán el sistema para registrar a su nombre la posesión, utilizando en definitiva el citado registro como modalidad gratuita y sencilla de facilitar la búsqueda del dueño, cuya seguridad estática (o del derecho subjetivo) peligra.

Los títulos, aun los buenos, comenzarán a “ensuciarse”, si se nos permite la metáfora, generando el efecto justamente adverso al pretendido que sería sanear los títulos imperfectos. Las notas marginales y vinculaciones con asientos de supuestos poseedores hará que desaparezca totalmente toda idea de seguridad y saneamiento.

Debe tenerse especialmente en cuenta que, tal como hemos dicho, por tratarse de un registro de títulos, los propietarios, aun siendo poseedores en la gran mayoría de los casos, no tendrán registradas sus posesiones. ¿No se producirá el lógico efecto de que

---

<sup>10</sup> ROCA SASTRE, Ramón María y Luis Roca Sastre Muncunill; “Derecho Hipotecario”, 7ma. Edición, Barcelona, 1979, Tomo II, pág. 64 (Resaltamos con negrita).

<sup>11</sup> ROCA SASTRE, Ramón María y Luis Roca Sastre Muncunill; Ob.Cit., Tomo II, pág. 68 (resaltamos con negrita)

quien sea propietario, para proteger mejor su seguridad estática (dado que el sistema la desprecia) intente también registrar su posesión?.

Así, como operadores del derecho, podremos llegar a sentirnos tentados de asesorar a nuestros clientes en los siguientes términos: “Dígale al Escribano que, además de la escritura traslativa de dominio, le registre también su posesión, de lo contrario estará Ud. expuesto a que alguien la registre a su propio nombre y deberá Ud. defenderse” y, quizá en voz baja agreguemos con ironía: “gracias a la seguridad que brinda el registro de poseedores”.

## **5- NUESTRA PROPUESTA DE SOLUCIÓN**

Una verdadera solución al problema de títulos insanos, es en verdad competencia del Congreso Nacional. Deben ser normas de derecho civil las que brinden la base de una actividad saneatoria.

De nuestra parte ya nos hemos pronunciado respecto a la solución de algunos títulos imperfectos en el País<sup>12</sup>. Junto a Moisset de Espanés, y utilizando su idea, plasmada en un proyecto de ley, nos habíamos referido a establecer un dominio caducable por el transcurso del tiempo, tomándolo del moderno Código Civil Peruano de 1984 que, en su art. 968 establece que “la propiedad se extingue[...] por abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado”.

Recordemos que en nuestro derecho civil, a diferencia del Código Peruano, se establece la perpetuidad del dominio en el art. 2510, que determina que este derecho real no se pierde por el no uso. Este dispositivo impide casi por completo la aplicación práctica del art. 2342 inc.1 y 3 del mismo cuerpo legal, que sabiamente establece que “Son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares: 1º. Todas las tierras que

---

<sup>12</sup> VENTURA, Gabriel B. y Luis MOISSET DE ESPANÉS; “El Dominio Caducable: Solución al problema del saneamiento de títulos”, en J.A. Diario del 1/8/2001, pág. 2.

estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño [...] 3º. Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este Código[...].”

Pues bien, sosteníamos que con una adecuada modificación del art. 2510 del C.C. posibilitando la caducidad del dominio, carácter que no es de su esencia, según tiene dicho reiterada doctrina<sup>13</sup>, complementando ese pronunciamiento con una norma que establezca la presunción de abandono luego de cierto lapso en los casos de bienes que no han sido incorporados al registro (art. 44 de la ley 17801 y 28 y 29 de la ley provincial 5771), se podría revertir el dominio en favor del Estado por aplicación del art. 2342 inc. 1 y 3 y el Estado lo podría transferir así a los poseedores actuales, solucionando al menos en un número considerable el problema de los títulos imperfectos<sup>14</sup>.

Obviamente no desconocemos que existen otros casos en los que los inmuebles, a pesar de estar matriculados, no tienen regularizados sus títulos por existir poseedores que no son los propietarios. Pues bien, para esos supuestos, aun con las leyes actuales no modificadas, sugerimos cumplir los siguientes pasos:

En primer lugar el Estado provincial debe interrogar a los ocupantes de inmuebles con irregularidad en sus títulos, mediante documento fehaciente (acta notarial o administrativa), respecto de cuál es el motivo de la ocupación, en definitiva quien se encuentre en el inmueble deberá responder si es tenedor o poseedor.

Según la respuesta se procederá como sigue:

a) Si responde que es tenedor, por contrato, reconociendo en alguien el dominio se acciona en contra de ese dominus, si coincide con el titular registral, para cobrar el importe

---

<sup>13</sup> PLANIOL, Marcel; “Tratado elemental de Derecho Civil”, 1925, Ed. Librería General de Derecho y Jurisprudencia”, París, pág. 773. SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Derechos Reales” Ed. TEA, Bs.As. 1962, pág. 34 y 35. MUSTO, Néstor J. “Derechos Reales”, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1983, Tomo II, pág. 71. VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “El dominio caducable ...” Ob.Cit., pág. 4.

<sup>14</sup> Sobre esta estrategia legislativa se presentó hace más de una década en el Senado de la Nación un proyecto de ley (Edgardo Grosso), en el que se sentaban las bases de su implementación obligando a los propietarios de inmuebles cuyos títulos fueren anteriores a la ley 17.801 y no hubiesen sido incorporados en los respectivos registros, a matricularlos en el plazo de seis meses. Ver VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “El dominio caducable...”, Ob.Cit., pág. 5.

adeudado por impuestos. Recordemos que el tenedor no es más que un representante de la posesión del dueño según lo preceptúa el art. 2352 “in fine” del Código Civil. En caso de no pagarse los tributos el bien puede llegar a subastarse en ejecución por apremio, y percibir así lo adeudado. Deberán respetarse obviamente las locaciones convenidas, tal como prescribe el principio “la venta no corta la locación” (“emptio non tollit locatio”) art. 1498 del Código Civil.

b) Si responde en cambio que es propietario, aunque no tenga título ni inscripción a su nombre, estaremos en presencia de un poseedor “ad usucapionem” que, por el transcurso del tiempo seguido de las condiciones que la ley determina, terminará siendo dominus, conforme al art. 4015 y 4016 del Código Civil. En estos casos estimamos, conforme a autorizada doctrina, que se le puede exigir directamente el pago del impuesto, conforme a las llamadas “obligaciones inherentes a la posesión” y a lo prescripto por el art. 2419 del Código Civil<sup>15</sup>.

Si el poseedor no paga, igual que en el supuesto anterior, puede recurrirse al apremio y exigirse por esa vía el pago en juicio hasta llegar a venderse el derecho generado por la posesión (los llamados “derechos posesorios”) en pública subasta<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> El art. 2419 no alude directamente al pago de impuestos; sin embargo la doctrina lo considera tácitamente incluido. Así, SALVAT, Raymundo M. “Tratado de D.Civil Argentino – Derechos Reales”, TEA, Bs.As. 1961, (Anotado por Manuel J. Argañaras) Tomo I, pág. 243, manifiesta que **deben considerarse incluidos en el supuesto las contribuciones territoriales y otras semejantes**. LAFAILLE, Héctor ; “Tratado de los Derechos Reales”, Ed. Compañía Argentina de Editores, Bs.As. 1943, Tomo I, pág. 28 y 29, sostiene que “En el orden fiscal, suelen crearse contribuciones que pesan sobre los dueños o poseedores y que son típicamente *cargas reales*, derivadas de ciertas circunstancias que exteriorizan la riqueza y que el Estado toma en cuenta para hacer incidir el impuesto. Otras veces son *retribuciones de mejoras*, fundadas en la regla del enriquecimiento sin causa (afirmados, caminos, obras públicas, etc.) cuando no *tasas*, para satisfacer servicios útiles a los inmuebles (limpieza, barrido y alumbrado; obras sanitarias, etc.). A esta altura de nuestra exposición será fácil advertir que **no es necesario valerse de una nueva figura jurídica para explicar tal responsabilidad**”. PEÑA GUZMAN, Luis A.; “Derechos Reales”, Ed. TEA, Bs.As. 1973, Tomo I, pág. 392 y 393, dice: “[...] se entiende que la enumeración del artículo no es taxativa sino meramente enunciativa ya que a los casos mencionados en el texto **pueden agregarse [...] el deber de pagar los impuestos que gravaren directamente la cosa**. En estas circunstancias, las distintas obligaciones enumeradas por la ley recaen sobre el poseedor exclusivamente en su carácter de tal, sin consideración a su persona y así lo ha resuelto la jurisprudencia”. (Lo destacado en negrita es nuestro).

<sup>16</sup> En nuestras clases hemos sentado la siguiente regla para determinar la posibilidad de subastar: *Todo lo que integra el patrimonio puede transferirse; todo lo que puede transferirse puede embargarse; todo lo que puede embargarse puede subastarse*. Obviamente, como toda regla tiene sus importantes excepciones; pero la posesión no está entre ellas. La posesión, o mejor dicho los derechos que de ella han surgido (posibilidad de explotación y hacer suyos los frutos; posibilidad de adquisición del dominio por el transcurso del tiempo; posibilidad de ser defendido frente al ataque de otro, etc.) integran el patrimonio, pueden transferirse (a través de las llamadas cesiones de derechos posesorios), pueden embargarse y, en consecuencia, pueden también subastarse.

c) Si responde que no es propietario, que tiene la cosa (art. 2351 del C.C.); pero se niega a desocupar; o que tiene la cosa pero a nombre de un sujeto distinto del titular registral; por vía subrogatoria el Estado reivindicará, como acreedor del dominus, recuperará la posesión conforme al art. 2758 del C.C.<sup>17</sup>, para luego accionar por apremio subastando el dominio y percibiendo los tributos merced a su realización.

## **6- LA LEY 9100**

Analizaremos a continuación en forma general la ley 9100 (27/3/2002).

### **7- ¿REGISTRO PERSONAL? – ¿USO RURAL?**

Gran cuidado y precaución parece demostrar el legislador cuando comienza a referirse al registro de poseedores aclarando expresamente que es un “registro personal”, en el art. 1 de la ley 9100.

Para analizar este carácter hay que tener presente que dicho registro “personal” se efectivizará vinculando al supuesto poseedor con la registración (matrícula o folio de protocolo dominial) del inmueble al que corresponda, razón por la que lo de “personal” no deja de ser una simple proclama. En la práctica recaerá sobre la matrícula que es la base de un registro real como el creado por la ley 17.801.

Ya se discuten en doctrina los registros personales de cesiones de derechos hereditarios sobre inmuebles (que sin dudas tienen un poco más de asidero, pues responden a una situación jurídica la sucesión hereditaria del art. 3420 del C. C. y no sólo fáctica como lo es la posesión). En efecto López de Zavalía, al desarrollar la cesión de herencia, expresamente se manifiesta contrario a la idea de registrarlas afirmando que “[...] la

---

<sup>17</sup> El triunfo en esa reivindicatoria estará asegurado por la regla “venire contra factum propriom nulli conseditur” que impide al ocupante, legitimado pasivo de la accion, desdecirse de lo que ha manifestado de manera cierta en el acta de intimación.

exigencia no surge del decreto-ley 17801/68 y no podría ser directamente extraída del art. 2505 del Código Civil, salvo que se renunciara a un concepto unitario de la cesión de herencia[...]”<sup>18</sup>, pues ello obligaría, dado su carácter universal, a registrar el acto en todos los registros jurídicos de bienes, provinciales y nacionales, seccionales y relativos a todos los bienes registrables comprendidos en la universalidad.

Por su parte Villaró expresa contundentemente que en los casos de cesiones de derechos “[...] un contrato registrado es tan oponible como uno no registrado, ya que la esfera propia de realización no es el ámbito registral sino el expediente sucesorio donde en definitiva, deberá hacerse valer la cesión para que se concrete - o no -, sobre bienes determinados”<sup>19</sup>.

En la Provincia de Córdoba, la posibilidad de registrar la cesión de herencia sobre inmuebles determinados encuentra amparo en ley<sup>20</sup>. En efecto, el art. 41 de la ley 5771 establece “El Registro tendrá secciones donde se anotarán: [...] d) La cesión o renuncia de derechos y acciones hereditarios referidos a derechos reales sobre inmuebles”<sup>21</sup>.

Esta situación hace que no nos resulte demasiado extraña la idea de un registro personal en el ámbito de un registro real. De nuestra parte consideramos que, por tratarse de derechos personales, no reales, una cesión de derechos hereditarios sólo sería oponible a terceros cuando se encuentre presentada o agregada a los autos sucesorios, puesto que es ese el ámbito de su ejercicio<sup>22</sup>.

---

<sup>18</sup> LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J.; “Teoría de los Contratos”, Parte Especial, Ed. Zavalia, Bs.As. 1976, Tomo I, pág. 665.

<sup>19</sup> VILLARO, Felipe P.; “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario”, Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág. 166.

<sup>20</sup> Debe remarcar que la doctrina, en general, no admite la posibilidad de este tipo de cesiones ya que, teniendo por objeto una universalidad o una parte alícuota de ella, la cesión no podría recaer sobre bienes determinados. Véase al respecto SALVAT, Raymundo M.; “Fuente de las Obligaciones”, Ed. TEA, Bs. As. 1954, pág. 469. También LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J. Ob.Cit., pág. 642.

<sup>21</sup> Igual se dispone en el Dcto. 2080, art. 137, inc. b “En las secciones a que se refiere el artículo 30 de la ley 17.801 y sus modificatorias se anotarán: [...] b) La cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento”.

<sup>22</sup> “La cesión de derechos hereditarios tiene efectos contra terceros desde el momento de la agregación de la escritura pertinente al expediente sucesorio”, Cám. de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala 2º, 14-6-79. Bordabehere, Raúl S. y Otros c/ Román, José Alberto s/ Cumplimiento de contrato; en Zeus, Rosario, 1978, Tomo 18, J-55.

El registro de poseedores pues contribuirá a generar más dudas sobre el natural efecto de oposición que procura toda registración. Tanto más con normas como la del art. 11 de la ley 9100, que obliga al magistrado interviniente en un juicio de usucapión a requerir informe al Registro de Poseedores. La norma no dice a qué efectos se solicita dicha información: ¿Si no está registrado no podrá adjudicarse el dominio?...; ¿si hay otro sujeto registrado que no sea el actor, esta registración se opondrá a su derecho?... Cada juez sentará pues su propio criterio, si es que la norma, en el mejor de los casos, no se deroga por el desuetudo.

En definitiva y a pesar de la calificación de “personal” que atribuye al registro de poseedores la ley 9100, dicha anotación no dejará de tener efectos reales, ensuciando y entorpeciendo el pleno valor de los títulos y, obstaculizando con ello el normal tráfico negocial.

Tampoco podemos dejar de pronunciarnos acerca de las llamadas por la 9100 “parcelas de uso rural”. Creíamos que sólo podían distinguirse las rurales de las urbanas; las rústicas de las edificadas; pero que el uso determinara si es rural o no, no aparecía en ninguna categorización de tierras. Estimamos que se ha querido decir simplemente parcelas rurales.

## **8- UN REGISTRO DE POSESIONES DEBERÍA**

### **DEPENDER DE CATASTRO**

Al no atribuir dominio ni generar derechos contra terceros, conforme lo sostiene el art. 3 de la 9100, no debería depender del Registro de Propiedades, tal como se prevé en el art. 2 de la 9100. Si la finalidad es fiscal debería pues hacérselo depender exclusivamente de la Dirección General de Catastro.

Téngase presente que si por el citado art. 3 no genera efecto respecto de terceros, menos aún debería generar efecto adverso respecto del propietario, que es “segundo” y no “tercero” y que diligentemente tiene registrado su dominio. Al “dominus” pues “a fortiori”, según el mismo art. 3 menos le podrá ser opuesta la registración de una supuesta posesión. Por ello el lugar idóneo de su asiento, y donde realmente no ocasionará daño al propietario, es el Catastro y no el registro dominial. No olvidemos que la finalidad principal de la 9100 es fundamentalmente tributaria.

No hay armonía entre los arts. 3 y 8 de la 9100, pues en el primero luego de decir que la registración no perjudica, en el 8 exige la citación del dominus para que ejerza sus derechos. ¿Perjudica o no la registración de la posesión? Pareciera que sí, aunque más no sea por el hecho de tener que tomarse la molestia y comparecer al expediente administrativo, según el art. 9 y demostrar que se es propietario.

## **9- LA INSCRIPCIÓN SOLO CON DECLARACIÓN JURADA**

No debería bastar la simple declaración jurada<sup>23</sup>; la autoridad de aplicación debería, aunque sea de manera sumaria, verificar la ocupación. No debe dejarse al ejecutivo la “posibilidad” de reglamentar ampliando los recaudos, sino que la misma ley debería contener la obligación de acreditar los actos posesorios del art. 2384 C.C., para no herir la posesión ni el dominio de terceros.

## **10- LAS PARCELAS QUE NO TENGAN DOMINIO REGISTRADO**

---

<sup>23</sup> En estos tiempos en que hasta la Constitución Nacional resulta violada casi diariamente, resulta toda una ironía protegerse o ampararse en una declaración jurada. Pero las leyes y costumbres a diario acuden a esta peligrosa declaración, en algunos casos adjudicándole importantes efectos (poderes, folios destruidos, etc.)

El artículo 6 de la ley 9100 al establecer que “Las parcelas donde no pueda establecerse el titular de dominio y tampoco se encuentren declaradas por poseedores, se registrarán en los términos del art. N° 2342, inc. 1° del Código Civil” (Sic). Más allá de las críticas en cuanto a redacción del dispositivo<sup>24</sup>, sin dudas encierra un grueso error conceptual.

En efecto, la norma del art. 2342, inc. 1 del Código Civil, se refiere a los inmuebles que no pertenezcan a ningún dueño particular; pero remarquemos que el hecho de que la parcela no esté registrada no significa que no pertenezca a nadie. Hay aquí un error respecto al valor de la inscripción (art. 2505 del C.C.). Si no está registrado el inmueble simplemente no está incorporado al tráfico registral; pero nada indica que no pertenezca a nadie, puesto que el Registro inmobiliario tiene sólo efectos declarativos y no constitutivos.

Otro aspecto a resaltar del dispositivo es que, tangencialmente parece admitir la posibilidad de que existan otras posesiones registradas. Para la ley 9100 ¿podrá haber varias posesiones registradas en cabeza de distintos supuestos poseedores?. Si es así, esta situación amén de no amoldarse a los dispositivos generales de Código Civil que en su art. 2401 expresamente estatuye que “Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa”, constituye una verdadera locura, casi imposible de resolver. ¿Qué clase de posesiones pretende registrar el legislador cordobés? ¿Se trata quizá de una figura distinta a la posesión tan minuciosamente regulada por Vélez a partir del art. 2351 del Código Civil?. Debería al menos haberse dejado sentado que si hay una posesión ya registrada no puede registrarse otra<sup>25</sup>.

Otra interpretación que podría, con benevolencia, hacerse del dispositivo, sería considerar que se refiere a una especie de inscripción automática de todos los inmuebles no incorporados al registro (art. 44 de la ley 17.801) a nombre del Estado. Obviamente esto atenta contra la perpetuidad del dominio, según lo vimos ut supra, y contra el dispositivo expreso de la Constitución Nacional (art. 17), puesto que el propietario no dejó de serlo por no ejercer actos de dominio (art. 2510 del C.C.) ni puede presumirse su abandono, tal

---

<sup>24</sup> “donde” debería reemplazarse por “respecto de las que”

<sup>25</sup> En oportunidad de elevar nuestro informe a la Dra. Ruiz, según explicamos, hicimos saber de la peligrosidad de sobreponer dos inscripciones y la posibilidad de que sea así interpretado el dispositivo; pero la norma no se modificó.

como sugeríamos en nuestra propuesta de párrafos más arriba, aludiendo al Código Civil Peruano.

## **11- LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR DOMINIAL**

Es importante la notificación al titular dominial prevista en el art. 8, a efectos de que ejerza sus derechos; pero para ser coherente debería también notificarse a los titulares de otros derechos reales: acreedores hipotecarios; titulares de servidumbres, usufructuarios, etc. e igualmente a los titulares de medidas precautorias de toda índole, pues si el registro “personal” de posesiones perjudica al dominus (que debe concurrir a defenderse y ejercer sus derechos) con mayor motivo perjudicará a los terceros que obtuvieron su derecho de aquél.

Objetamos la exigencia del propietario de tener que ejercer sus derechos. Esta norma “confiesa” que hiere la seguridad estática; la manifestación de la seguridad jurídica más importante, sobre todo en el ámbito de los derechos reales<sup>26</sup>. Hasta podría ocurrir que el propietario no esté presente, sino de viaje prolongado, y se le obliga a hacer valer sus derechos por el sólo hecho de que alguien tuvo la idea de registrar una posesión.

Obviamente nuestra objeción apunta a que no haya en verdad ninguna posesión entorpeciendo el derecho de dominus, habida cuenta de que si en verdad hay un poseedor y, para más, tiene intención usucaptiva, la notificación personalizada le beneficiará en alguna medida. Cabe acotar que, de todas maneras por la regulación del proceso de usucapción en el Código de Procedimientos de Córdoba (art. 780 y ss) ya el poseedor ad usucapionem está obligado a citar al titular registral. En definitiva tampoco en ese sentido hay gran aporte de la ley 9100.

---

<sup>26</sup> En nuestras clases solemos ilustrar las dos manifestaciones de la seguridad jurídica con la imagen de un puente que representa la seguridad dinámica. Cuánto más firme y segura sea la construcción de ese puente, más seguridad dinámica existirá; hasta podremos cruzarlo corriendo sin temor a su caída. Pero... ¿de qué nos sirve si al llegar a la ribera se nos desmorona la barranca y caemos al río?. Sin dudas la dinámica es importante; pero tiene su fundamento sólo en el arribo cierto a la seguridad estática (la ribera en el ejemplo dado).

Lo que acabamos de expresar nos hace pensar que serán muy raros los casos en que quien realmente comience a poseer con ánimo de usucapir, se arriesgue a publicitar por este medio su intención, advirtiéndole al dominus que va a despojarlo de su derecho de dominio. El verdadero poseedor ad usucapionem lo último que desea es que el propietario aparezca antes de haber transcurrido el plazo legal de veinte años previsto en los arts. 4015 y 4016 del Código Civil.

Quienes se registren serán: 1) quien aprovechando del sistema, pretenda extraer una ventaja injusta averiguando si el inmueble tiene o no un dueño que se oponga a su posesión (que hasta puede no existir) y cómo reacciona; y 2) quien ya tenga suficiente plazo y condiciones para usucapir. Pero y esto deberían saberlo los legisladores autores de la 9100, es muy probable que este adquirente por usucapición ya haya abonado los impuestos movido por el trato especial como prueba de la posesión que la ley 14.159 adjudica a dicho pago. ¿Para qué el riesgo inútil y costoso del registro de poseedores?<sup>27</sup>.

## **12- LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN FRENTE AL RECLAMO DEL PROPIETARIO**

El art. 9 constituye un verdadero alivio frente a los nefastos efectos del resto del articulado.

En su versión de proyecto este artículo decía *“Los trámites de anotación de una relación posesoria, o aquellos que estuvieren en proceso de anotación en el Registro de Poseedores, caducarán de pleno derecho ante el requerimiento del titular dominial sus sucesores debidamente acreditados, y con el sólo requisito de la previa notificación fehaciente al interesado que hubiere instado la anotación de la posesión”*. Merced a nuestra sugerencia se corrigen dos situaciones. En primer lugar el art. 9 de la ley 9100 ya no habla de caducidad, sino de **cancelación** que es la expresión técnica que corresponde

---

<sup>27</sup> Tenemos de nuestra parte la idea de que este proyecto ha nacido en el Registro General de Propiedades, a instancias de su actual Director, habida cuenta de que ya se había exteriorizado esta alocada idea en la Resolución 18 de 1999 y en otras posteriores.

considerando el efecto y el trámite para lograrla<sup>28</sup>. Y, en un segundo lugar, esto es lo más importante, permite lograr la cancelación no sólo de las registraciones posesorias en trámite (como surge del proyecto) sino de la inscripción definitivamente ya lograda de la posesión.

El dominus pues, podrá hacer valer sus derechos en cualquier momento “sine die”; ya que la ley no impone plazo alguno de caducidad a su derecho.

### **13- EL REGISTRO DE POSESIONES EN LA USUCAPIÓN**

Objetamos terminantemente lo dispuesto en el art. 11 de la ley 9100, que establece la obligación de los magistrados de recurrir a un informe del registro de poseedores en todo proceso de usucapión. Amén de lo ya expresado al referirnos al carácter personal atribuido por el art. 2, corresponde aclarar que el Juez debe evaluar sólo la posesión más el transcurso del tiempo en las condiciones de ley.

Es el hecho de la posesión lo que le permite adquirir el dominio al usucapiente y no la registración de su posesión. Esta norma añadirá una duda más a los ya intrincados procesos usucaptivos y posesorios que se dan a diario.

El juez en su investigación, debe atenerse nada más que a los hechos ya que si el usucapiente opone su posesión, como hecho, aun frente al titular dominial registrado, con mayor motivo, “a fortiori” podrá hacerlo respecto de quien tenga registrada una posesión.

Que el usucapiente “motu propriom” y voluntariamente registre su posesión, puede ser admitido (con las salvedades e inconveniencias que venimos exponiendo); pero que se le obligue a ello para estar “mejor posicionado que otro”, como pretende solapadamente la norma, eso ya atenta contra el derecho civil en general.

---

<sup>28</sup> La caducidad es la privación de efectos de manera automática por el transcurso del tiempo; mientras que la cancelación es independiente de tiempo alguno y exige la petición de parte interesada.

#### **14- ¿IN DUBIO PRO LEGIS?**

Un raro principio jurídico está campeando en las últimas leyes que nos brinda nuestra Legislatura. No podía estar ausente en la flamante 9100: Art. 30 “Todo conflicto normativo relativo a su aplicación deberá interpretarse y resolverse en beneficio de la presente Ley” (Sic). Lo enunciamos en latín para añadirlo al “favor debitoris”; al “in dubio pro reo” y a tantos otros brocárdicos generados por la sabiduría romana, tan distante en el tiempo y en los conceptos a lo que nos toca vivir hoy: “in dubio pro legis”.

Realmente creyó el legislador que un pronunciamiento puede válidamente **ir en contra de la ley** (salvo obviamente una declaración de inconstitucionalidad que anhelamos con fervor). La frase es fruto de una improvisación sin límites y demostrativa, al mismo tiempo, de la intención autoritaria de los políticos actuales. La hemos visto ya en otras leyes como la 8884, la 8998, y quien sabe cuántas más que escapan a nuestro análisis.

#### **15- REFLEXIÓN FINAL**

Quizá el único dispositivo que no merezca nuestra crítica sea el art. 31 de la 9100 que deroga la ley 8884 que merecía tantas críticas como la ley que estamos analizando y para ser veraces, tampoco daba satisfacción a las verdaderas inquietudes saneatorias que explicábamos al comienzo. Pero, lamentablemente no fue una derogación (como erróneamente la hemos designado), sino una subrogación: Las malas normas fueron sustituidas por otras tan malas como aquellas.

Gabriel B. Ventura