

# LEY PROVINCIAL 9150, VENTAJAS E INCONVENIENTES EN SU APLICACIÓN

## PROVINCIAL LAW 9150, ADVANTAGES AND DISADVANTAGES IN ITS APPLICATION

---

MARIANO EDUARDO PELLIZA PALMES<sup>91</sup>

---

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN. II. SANEAMIENTO DE TÍTULOS Y SANEAMIENTO DE LA POSESIÓN. III. ANÁLISIS EN DOCTRINA. TÉCNICA LEGISLATIVA. DIVERSIDAD DE INTERPRETACIONES. IV. VENTAJAS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY. V. ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN. VI. JUICIO DE USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE POSEEDORES. VII. UNIDAD EJECUTORA Y REGISTRO PERSONAL DE POSEEDORES. VIII. INCONVENIENTES EN LA APLICACIÓN DEL INCISO 4) DEL ART. 781 DE LA LEY 8465. IX. EL POSEEDOR ANOTADO EN EL REGISTRO Y LA PRUEBA EN UNA CONTIENDA JUDICIAL. X. CONCLUSIÓN

**RESUMEN:** El objetivo de este trabajo es mostrar como la ley 9150, contribuye al saneamiento de títulos, como también al saneamiento de la posesión; debiendo interpretarse a la ley, siguiendo la intención que tuvo el legislador, relacionándola con la ley de fondo y doctrina especializada. El trabajo pretende, establecer claramente, cuales son los elementos a tener en cuenta a fin de acreditar administrativamente la relación de poder posesión, siendo fundamentales a la hora de su análisis las presunciones que establece la normativa fondal. Resulta necesario, observar la incidencia y mecánica que tiene la mentada ley con la normativa procesal en lo que al trámite de usucapión se refiere, resultando imperioso se modifique la ley adjetiva para su correcta aplicación, ya que en las medidas preparatorias del juicio de usucapión, no se puede oficiar en los mismos términos que se ordena a la Dirección General de Catastro y al Registro de la Propiedad de Inmuebles, por otro lado se debe tener en cuenta que la situación del usucapiente no poseedor, es excepcional. Finalmente, se aspira lograr que el juez, en un conflicto posesorio, existiendo un poseedor anotado en el Registro Personal de Poseedores, valore favorablemente tal situación, a fin de resolver una contienda judicial.

**Abstract:** *The aim of this paper is to show how the 9150 law, contributes to the consolidation of titles, and also the improvement of the possession. It must be interpreted*

---

91 Abogado (Universidad Nacional de Córdoba/UNC). Profesor auxiliar en Derecho Privado V de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba. Jefe de Área de Dictámenes de la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos. Director de la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos (periodo 2013/2014). Director de la sala de Derechos Reales y Registral del Colegio de Abogados de Córdoba. Director del Departamento de Concurso Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba.

*following the intention of the legislator and it must be substantive law and specialized doctrine. The work aims to set out clearly, what are the elements required to prove possession in administrative sphere, being fundamental in its analysis presumptions established by fonal regulations. It is also necessary to analyze the impact of 9150 law on usucapión since the reform of the Article 781 paragraph 4) of 8465 Law is imperative in order to harmonise both laws, since in the preparatory measures of the trial of adverse possession, it can not be officiated in the same terms that orders the Direction General de Catastro and the Registro General de la Provincia de Córdoba, and on the other hand should be aware that the situation is not exceptional usucapiante holder. Finally, it aims to give to a holder recorded in the Registro de Poseedores a better position, in order to resolve a legal dispute.*

Palabras- clave: Posesión - Saneamiento - Registro - Poseedores

Keywords: Possession- Sanitation - Register- Holdes.

---

## I. INTRODUCCIÓN

Desde el año 2004, la provincia de Córdoba, cuenta con la ley 9150, denominada de "saneamiento de títulos".

Sobre esta ley mucho se ha discutido, observándose en doctrina un desacuerdo mayoritario respecto a las bondades de dicha normativa. No obstante lo expuesto, la mentada ley se encuentra vigente, pretendiendo, desde sus comienzos, lograr el saneamiento de títulos como también el relevamiento de la situación posesoria de los inmuebles urbanos y rurales ubicados en todo el territorio provincial.

Siendo así, advertimos que hay una búsqueda constante en el saneamiento, el que en un sentido amplio incluye el saneamiento de la posesión, entendiendo ello no solo cualquier mejora de la relación de poder posesión, sino también desde la prevención de conflictos posesorios o solución de estos en determinados casos.

La ley especifica en el artículo 3, que la determinación de los inmuebles en situación de conflicto o irregularidad dominial, podrá hacerse de oficio o a requerimiento de los particulares interesados.

En el marco presentado, es necesario visualizar la dinámica de la ley en aspectos tales como, la influencia de ésta en cuestiones atinentes a la prueba judicial, como así también en lo que al juicio de usucapión respecta, analizando previamente las críticas y diversas interpretaciones que recaen sobre la mentada ley.

La ley contiene tres títulos, en el presente trabajo se tratará principalmente la dinámica de la misma en lo atinente al título II, titulado "Poseedores", ingresando en primer lugar a lo que entendemos por saneamiento; luego a la interpretación técnica que debe contar la ley; lo relativo a la acreditación del poseedor en el trámite administrativo; realizando también un análisis en lo que respecta al trámite en la Unidad Ejecutora y la anotación del poseedor en el Registro Personal de Poseedores en relación al juicio de usucapión, proponiendo las reformas pertinentes respecto a los inconvenientes que se suscitan en el mentado juicio al aplicar la ley bajo examen; y finalmente se tratará la situación del poseedor anotado como tal en el registro y la valoración de tal prueba en una contienda judicial.

## II. SANEAMIENTO DE TÍTULOS Y SANEAMIENTO DE LA POSESIÓN

Entendemos al saneamiento en un sentido amplio, no solo el saneamiento de títulos sino también el de la posesión.

Cuando la posesión y el derecho recaen en cabeza de la misma persona, el derecho se encuentra en su plenitud, el que debe contar con la correspondiente publicidad, sea esta posesoria o registral, caso contrario, nos encontramos en una situación patológica. Existen diversos mecanismos para sanear un título, por ejemplo: *la prescripción adquisitiva, las acciones posesorias y reales, el juicio de escrituración y el de desalojo que también puede contribuir para sanear.*

Compartimos la opinión de aquellos que consideran que la posesión por sí sola puede sanearse, en este sentido nos dice José Manuel Díaz Reyna *"Ahora bien, tomado el concepto de saneamiento de títulos en un sentido amplio -entendiendo por tal el mejoramiento de cualquier situación jurídica-, nos atrevemos a afirmar que es posible hablar de saneamiento de la posesión<sup>92</sup>".*

Entendemos que, la posesión siendo ilegítima se puede sanear, si ésta se transforma en legítima, nos encontraremos con el derecho y la posesión en cabeza de la misma persona<sup>93</sup>, pero también la posesión ilegítima puede sanearse manteniéndose en ese estado, es decir manteniendo su clasificación de posesión ilegítima. La casuística se presenta - a nuestro entender- principalmente cuando la posesión se encuentra controvertida, el saneamiento en este caso se logra al resolver el conflicto posesorio como también al relevar la situación posesoria en el territorio circunscripto.

Consideramos que, la ley 9150 es un mecanismo o un medio para lograr el saneamiento en un sentido amplio como el que desarrollamos.

Tal como se expresara la ley cuenta con tres títulos, el primer título se refiere al saneamiento de títulos, cuyo artículo 1 expresa el sentido amplio que expresamos al decir: *"Declárese de orden público el saneamiento de los títulos de propiedad para obtener el registro real de dominio y el relevamiento de la situación posesoria de los inmuebles urbanos, rurales y semi rurales, ubicados en todo el territorio provincial"*. El artículo 2, denota la amplitud del saneamiento al expresar que la ley tiene como objetivos: *"(...) a) la realización de todos los actos y tramites que resulten necesarios y conducentes para el saneamiento de los títulos de propiedad(...)"*, la amplitud del artículo, llevó a la autoridad de aplicación de la mentada ley a buscar todos los medios a fin de lograr el saneamiento y ello queda explícito en el inciso c), que expresa entre otro de sus objetivos el de: *"(...) prestar asesoramiento técnico a los ciudadanos que tengan problemas para la obtención del título de propiedad (...)"*. De esta manera, la Unidad Ejecutora, entre otras cosas, es un organismo de contención para aquellos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

De lo expuesto se observa la amplitud de la ley a fin de lograr el saneamiento, tanto de títulos como de la posesión. En lo que respecta al saneamiento de la posesión propiamente, la ley contribuye, en primer lugar con el relevamiento de la situación posesoria, por otro lado logrando la publicidad de una situación de hecho que contribuye al conocimiento por parte del o de los titulares registrales a fin de iniciar las acciones pertinentes, que de no conocer tal circunstancia podrían perder el derecho por el paso del tiempo; asimismo solucionando conflictos posesorios y evitando que los mismos se judicialicen, ello en cumplimiento del artículo 4 de la ley bajo examen.

Estamos convencidos, que la ley contribuye al saneamiento, desde la práctica se puede observar que no solo ayuda a sanear títulos, esto es juntar a la posesión y al derecho en

92 DIAZ REYNA, José Manuel. "Posesión: Saneamiento y registración", *Semanario Jurídico*, T° 96, 2007-B, p. 649.

93 Ejemplo: poseer un inmueble de manera ostensible y continua durante veinte años.

cabeza de una sola persona, sea este el poseedor actual o el titular registral, sino también contribuye al saneamiento de la posesión, prueba de ello es que el área de legales de la Unidad Ejecutora interpretó reiteradamente que tanto el titular registral como otro poseedor pueden oponerse ante quien se declara en dicho organismo poseedor. Ello atento que, puede existir una posesión controvertida que sin llegar al saneamiento de títulos, desde el mencionado organismo, se puede finalizar con el conflicto y contener a quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad en los temas relacionados a las relaciones de poder<sup>94</sup>.

### III. ANÁLISIS EN DOCTRINA. TÉCNICA LEGISLATIVA. DIVERSIDAD DE INTERPRETACIONES

Se ha criticado a la ley en diversos aspectos, en su técnica legislativa, en si la posesión puede ser objeto de registración o no, etcétera.

En tal dirección nos ilustra, Gabriel Fuster diciendo que: "(...) 3) *la técnica legislativa adoptada por el legislador cordobés es harto deficiente, incurriendo en la patología que hemos dado en llamar 'anarquía del lenguaje y de los conceptos', toda vez que no se ha pronunciado clara ni categóricamente acerca de si -para esta ley- la posesión es un hecho o un derecho, ni acerca de si genera un asiento de inscripción o de anotación(...)* 6) *Consideramos que la posesión no puede ni debe ser objeto de registración ya que nada tiene que hacer la posesión en un registro de títulos como nuestro Registro de la Propiedad Inmueble. Semejante tratamiento aproxima a la consideración de la posesión como derecho más que como hecho, lo que provoca una grave ruptura respecto de nuestro sistema jurídico y -en general- respecto de cualquiera de cuño romanista(...)*"<sup>95</sup>.

En lo atinente a la naturaleza de la posesión, pese a las expresiones -a nuestro criterio- desacertadas del legislador, debemos precisar que, más allá de la literalidad que surge de los artículos de la norma, la tesis de la ley ha sido, considerar a la posesión como un hecho, con todas las vicisitudes que tal situación fáctica pueda tener en el curso de su ejercicio<sup>96</sup>.

En este aspecto, es mayoritaria la doctrina en cuanto a que la posesión debe considerársela un hecho<sup>97</sup>, en la actualidad, algunas discusiones que se suscitaban en cuanto a la naturaleza de la posesión, apoyándose en las diferencias que existían entre las notas

94El artículo 19 del Decreto Reglamentario N° 586/2004 dispone: "Si la oposición la efectuara persona física ó jurídica que reconozca no ser titular registral del inmueble o sucesor universal ó particular debidamente acreditado pero invocare algún interés jurídico sobre el mismo, la Unidad Ejecutora imprimirá el trámite previsto en el artículo 4 de la Ley N° 9150 y en el presente decreto".

95Véase FUSTER, G, " De los espejismos jurídicos- La Ley 9150 y el Registro Personal de Poseedores \_en\_la\_Provincia\_de\_Córdoba", en Ponencias\_XVICNDR.\_Disponibile\_en:www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistralt2011/ponencias\_cndr\_tema1.html.(Último acceso 13/03/2016).

96 Véase al respecto el Dictamen N° 89/2013 de fecha 2/10/2013, emitido por el área de dictámenes de la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos.

97 Así se ha dicho que: "Adquieren relevancia los argumentos dados por Pizarro, completados por Allende, recogidos por Gatti y resumidos por Highton, según los cuales la posesión es un hecho por las siguientes razones: a) El Código lo dice expresamente en el art. 2470, que comienza: 'El hecho de la posesión...'. b) El art. 2363 dice: 'El poseedor no tiene obligación de producir su título a la posesión...Él posee porque posee'. Todo derecho nace de un acto o de un hecho que le sirve de causa y esa es una de las acepciones con que se emplea la palabra 'título'. Quien alega un derecho tiene que invocar y probar la causa, tiene que producir su título; si el poseedor puede invocar su posesión sin producir su título; si el poseedor puede invocar su posesión sin producir su título, es porque la posesión es un hecho (o mejor dicho, un estado de hecho) y no un derecho. c) El Código se ocupa de la posesión antes de entrar a tratar de los derechos reales, y no entre ellos (nota 'a' al Libro III) d) En la nota 'a' al Libro III se dice que la posesión es un elemento de los derechos reales, y no puede ser un elemento de un derecho real y un derecho real a la vez. e) La posesión no está enumerada, como derecho real en el art. 2503. f) En las definiciones de todos los derechos reales del Código figura la frase: 'es el [o es un] derecho real' (arts. 2506, 2673, 2948, 2970, 3108 y 3239), lo que no acontece con la posesión. g) La sustitución de la palabra 'posesión' en muchos artículos, por la palabra 'derecho', conduce ciertamente a absurdos. Por ejemplo: 'La posesión [derecho] es violenta...' (art. 2365), etcétera. h) Si la posesión se considera un derecho y el derecho no puede ser concebido como una relación de una persona con la cosa, quienes la consideran un derecho pero la describen de este modo se hacen pasibles de todas las críticas, que, a la escuela clásica, le enrostró la doctrina unitaria personalista en cuanto a la definición de los derechos reales. Un derecho no puede ser una relación de una persona con una cosa. La posesión lo es y, por lo tanto, no puede ser un derecho. Es un hecho jurídico, eso sí, en la medida en que engendra facultades y merece la protección del derecho (ius possessionis)." MUSTO, Néstor Jorge. Derechos reales, Tomo1, Astrea, 2000, pp. 169-170.



y los artículos del Código velezano<sup>98</sup>, son totalmente infructuosas, ya que el CCCN no contiene notas y especifica en el artículo 1909 lo propio al referirse al poder de hecho, en reseña al corpus, el que junto al animus estructuran a la relación de poder posesión. Si bien es cierto que es deficiente la técnica legislativa utilizada por el legislador, no es menos cierto que dicha normativa debe ser interpretada observando lo que al respecto expresa la doctrina y la ley de fondo.

En este sentido, a más de considerar que la posesión es un hecho, debemos observar que todo aquel que tenga una relación de poder<sup>99</sup> con una cosa -en el caso inmueble- debe presumirse poseedor<sup>100</sup>.

El Código Civil y Comercial de la Nación, establece en el artículo 1911<sup>101</sup> la presunción de posesión al decir que se presume que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Es decir que, quien tenga una relación de poder debe presumirse poseedor, salvo prueba en contrario. Llevado lo expuesto a la ley 9150, entendemos que todo aquél que acredite tener una relación de poder debe presumirse que es poseedor y es éste, quien puede registrarse como tal en el Registro Personal de Poseedores.

El Registro de Poseedores, es un Registro personal por lo que es la persona del poseedor quien debe anotarse, en relación a un inmueble que previamente, ante la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos, acreditó poseer.

Sobre lo expuesto se destaca lo que reza el artículo 6 de la ley 9150 al decir: "*Crease el registro personal de poseedores, en el cual podrán anotarse las personas que invoquen y acrediten la posesión de inmuebles urbanos, rurales y semi rurales, el cual dependerá y será administrado por el registro general de la provincia*".

Esto es preciso aclararlo atento a que coincidimos con el autor citado en cuanto a que la técnica legislativa de la ley es deficiente y agregamos también confusa, no quedando claro si lo que se registra es la posesión, el inmueble, o bien la persona del poseedor<sup>102</sup>. Ello generó la necesidad de que el área de legales de la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de títulos, realizara un dictamen interpretativo e instructivo de la mentada ley, estableciendo no solo lo atiente a que la persona del poseedor es lo que se registra, sino también determinando que lo que se realiza es una anotación y no una inscripción<sup>103</sup>, llevándose a cabo la misma en el folio personal del Registro de la Propiedad de Inmuebles<sup>104</sup>.

El mentado dictamen ha establecido que, esta norma<sup>105</sup>, en lo que hace a su técnica legislativa, ha sido la más exacta, atento a que se refiere a anotación y no inscripción, y que tal anotación corresponde a la persona del poseedor en un Registro Personal de Poseedores, el que será administrado por el Registro General de la Provincia.

Entendemos que resulta ineludible aclarar lo expuesto, ya que la doctrina cordobesa, al

98 Véanse al respecto el artículo 2351 del CC y su nota y el artículo 2470 del CC y su nota.

99 El Código Civil y Comercial a las relaciones fácticas de un sujeto con una cosa las denomina relaciones de poder, apartándose del nombre que establecía la doctrina que las mencionaba como relaciones reales.

MOLINARIO, Alberto D. De las relaciones reales, La Ley, Bs. As. 1965, p. 3 y ss. El autor de referencia explica a las relaciones reales diciendo que "(...) entendemos por relación real toda relación, instantánea o estable, existente entre una persona y un bien, instituida de acuerdo -o en contra- de lo dispuesto por la ley, o que resulta ser absolutamente indiferente a ésta; como así también las que la ley establece en forma abstracta y se traducen en un conjunto de requisitos exigidos por aquélla, sea para conceder a las relaciones reales concretas ciertos efectos, o para identificarlas y clasificarlas(...)"

100 A tenor del artículo 1908 del CCCN, se consideran que las relaciones de poder de un sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia.

101 Cuyo texto es el siguiente: "Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión".

102 Véanse los artículos 8 y 9 de la ley 9150.

103 Véase al respecto el Dictamen N° 089/2013 de fecha 2/10/2013, emitido por el área de dictámenes de la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos de Córdoba.

104 La Resolución 1/2007 del Registro de la Propiedad - Normativa Técnico Registral- dispone: "76.3. El Registro personal de poseedores se llevará practicando las anotaciones en los folios personales que especialmente se habiliten al efecto, a nombre de quienes hubieren sido declarados poseedores(...)"

105 Refiriéndose al artículo 6 de la Ley 9150.

decir que lo que se registra es la posesión cae en un error, siendo el mismo direccionado –sin dudar– por el legislador cordobés. José Manuel Díaz Reyna, expresa al tratar el tema, que lo que se registra es la posesión, manifiesta acertadamente que la ley 9150 no distingue respecto al tipo de posesión, por lo que la misma podría ser viciosa, no obstante se equivoca –a nuestro entender– al decir que podría registrarse aún una posesión viciosa. El error lo encontramos –reiteramos– en entender que lo que se registra o anota es la posesión<sup>106</sup>.

En la práctica, se anota la persona del poseedor en relación a un inmueble, siendo tal anotación practicada en el folio personal del Registro de la Propiedad de Inmuebles, relacionando la registración –en el caso de corresponder– de manera marginal en el folio cronológico o en el asiento de los gravámenes en el dominio afectado<sup>107</sup>.

Al respecto, el Dr. Gabriel Ventura, entiende –analizando la anterior ley 9100– que el legislador ha tenido especial cuidado en demostrar que el registro es personal, y nos dice que “ (...) *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 (...)*”<sup>108</sup>.

Repetimos, pese a las posturas en doctrina, el registro es personal, se lleva a cabo practicando las anotaciones en el folio personal<sup>109</sup>. Vale advertir, en contraposición con lo expuesto categóricamente por el reciente autor citado, no en todos los casos habrá que relacionar el folio personal con el real, atento a que no siempre existe un dominio afectado.

#### IV. VENTAJAS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY

No obstante las críticas que recaen sobre la normativa bajo examen, hace más de una década contamos con la ley 9150. La autoridad de aplicación<sup>110</sup>, viene trabajando, logrando numerosos resultados, en lo que al saneamiento de títulos se refiere, obteniendo también la publicidad de poseedores anotados en relación a un inmueble poseído, de numerosas personas físicas y jurídicas, beneficiando –a nuestro entender– entre otras cosas, la seguridad dinámica del tráfico, ya que quien pretenda adquirir un inmueble puede tomar conocimiento, a través de los pedidos de informes pertinentes, que existe un poseedor y solicitar así, al transmitente, un precio menor de venta o bien desistir del negocio.

Beneficia también, al titular registral, quien a través de la publicidad registral en materia posesoria, puede tomar conocimiento que su inmueble se encuentra ocupado y entablar una acción posesoria o real según corresponda. Al respecto Díaz Reyna nos enseña diciendo que: “(...) *pese a todos los reparos que le cabe, la registración de la posesión en el marco de la ley provincial 9150, en la medida que favorece al poseedor implica –en un sentido amplio– también un saneamiento del hecho posesorio publicitado, y que incluso en algún caso la aplicación de la ley puede llevar al saneamiento de título, llevando al propietario a ejercer la acción de reivindicación*”<sup>111</sup>.

106 DIAZ REYNA, ob. cit., p. 653.

107 En caso de no existir dominio afectado, la anotación solo quedará plasmada en el folio personal.

108 VENTURA, Gabriel. “El Saneamiento de Títulos y el Registro de Poseedores en Córdoba (Ley 9100)”, La Ley Córdoba, 2003, p 391.

109 Entendemos que debería haberse creado un registro independiente y no llevarse a cabo las anotaciones en el folio personal del Registro de la Propiedad de Inmueble, ello a fin de cumplir acabadamente con lo que dispone el artículo 6 de la ley 9150.

110 La autoridad de aplicación de la ley 9150 es la Secretaría de Justicia dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, y en su ámbito se creó la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos.

111 DÍAZ REYNA, ob.cit., p.655.

El espíritu de la ley ha sido, lograr el saneamiento de títulos. Reiteramos que, el saneamiento no solo se refiere a que la posesión y el derecho real recaigan en cabeza de la misma persona<sup>112</sup>, sino también realizar el relevamiento posesorio e intervenir en la solución de conflictos posesorios que se susciten en toda la provincia de Córdoba, tratando de lograr por esta vía administrativa la solución de los mismos.

Es por ello que, del título primero, surge palmario que a través de la ley se deben buscar todos los mecanismos conducentes para el saneamiento de títulos<sup>113</sup>, por lo que la Unidad Ejecutora realiza convenios con colegios profesionales<sup>114</sup>, ello a fin de obtener tarifas diferenciadas para la realización de los planos de mensura de posesión correspondientes, como también convenios con Comunas y Municipios para trabajar en conjunto a fin de cumplir con los objetivos de la ley<sup>115</sup>.

Con esta ley, se logra contener y solucionar conflictos entre personas que se consideran poseedores de un mismo inmueble o bien de distintos inmuebles pero que se superponen en algún punto, aplicando la ley como también su decreto reglamentario N° 586/2004, se han obtenido óptimos resultados.

Ahora bien, en caso de que el titular registral o sucesores debidamente acreditados tomen conocimiento de que un presunto poseedor pretende anotarse como tal en el Registro Personal de Poseedores, éstos pueden oponerse, en tal caso, de acuerdo a la normativa bajo examen, la Unidad Ejecutora procederá a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley, propiciando el advenimiento de partes y en caso de que la mediación arrojaré resultado negativo, se deberá desestimar el requerimiento y se dispondrá el archivo de las actuaciones, en tal caso deberá notificarse al presunto poseedor solicitante de la anotación ( artículo 17)<sup>116</sup>.

De tal guisa, la ley propicia el acuerdo de partes, y de esta forma termina siendo un organismo no solo de contención sino también de solución de conflictos, incluso evitando los de tipo judicial que pueden perdurar muchos años.

## V. ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN

Tal como se expresara ut-supra, debemos tener en cuenta que más allá del temperamento seguido por el legislador provincial, no podemos dejar de avizorar lo dispuesto en la ley de fondo, en lo que a la posesión se refiere.

Siguiendo este temple, entendemos que quien ostenta el poder efectivo sobre un inmueble (corpus), debe presumirse que es poseedor (art. 1911 del CCCN). Siendo así, lo que se debe acreditar es el poder de hecho, es decir el mentado corpus posesorio.

---

112 Sea el saneamiento a favor del poseedor actual ocupante o del titular registral que perdió la posesión.

113 Vale decir, que desde la Unidad Ejecutora se han promovido expropiaciones, como también acuerdo de partes entre titulares registrales y poseedores logrando de esta forma el saneamiento de títulos

114 Por ejemplo: Colegios de ingenieros civiles y agrimensores.

115 En este sentido el artículo 2° de la ley dispone: "La presente Ley persigue los siguientes objetivos: a) la realización de todos los actos y trámites que resulten necesarios y conducentes para el saneamiento de los títulos de propiedad;b) la ejecución de las tareas necesarias para determinar los inmuebles en situación de irregularidad o conflicto dominial y la búsqueda de los antecedentes que resulten necesarios para solucionarlos;c) prestar asesoramiento técnico a los ciudadanos que tengan problemas para la obtención del título de propiedad, y d) promover y auspiciar toda iniciativa sobre saneamiento de títulos de dominio sobre inmuebles.

116 Ello se lleva a cabo en la Dirección de Métodos Alternativos para la Resolución de Conflictos (DiMARC), dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Vale expresar que cualquier resultado en mediación es positivo, siendo beneficioso para el saneamiento; si el acuerdo entre las partes es que el poseedor sea quien continúe en la posesión del inmueble se sana la posesión y eventualmente el título si el poseedor logra veinte años en el poder del inmueble; si el resultado es en beneficio del titular registral se sana el título, recayendo en cabeza del mismo la posesión y el derecho; puede suceder que el conflicto sea entre poseedores saneando la posesión desde la solución de un conflicto posesorio cualquiera sea el resultado en cuanto a quien beneficie; finalmente si los intervinientes no llegan a acuerdo alguno, el resultado igualmente es positivo ya que la ley cumplió su objetivo acercando a las partes y haciendo conocer cuál es la situación real del inmueble involucrado, dejando abierta la puerta para que -en caso de que lo consideren conveniente-, inicie quien corresponda, las acciones judiciales pertinentes.

En estos términos, quien realiza actos materiales, tales como los expuestos en el artículo 1928 del CCCN, debe presumirse que es poseedor. En tal sentido, a fin de cumplimentar con lo dispuesto en los artículos 6 y 10 inciso c) de la ley 9150, quien ocupa un inmueble debe acreditar tal circunstancia, por lo que sería oportuno acompañar cierta documentación que así lo acredite (verbigracia, documento de identidad con el domicilio del lugar, certificado de domicilio realizado ante autoridad competente, documentos que acrediten mejoras en el inmueble o bien que denoten otros signos materiales, pago de servicios, etcétera). Con lo ejemplificado, más los testigos que la misma ley impone, quienes deben corroborar lo expuesto en la declaración jurada a presentar<sup>117</sup>, el presunto poseedor cumplimenta lo dispuesto en los artículos 6 y 10 de la ley bajo examen. Ahora bien, tal como se expuso en el Dictamen N° 89/2013 de la Asesoría Legal de Unidad Ejecutora, quien se oponga a esta presunta posesión, deberá probarlo, solicitando previamente la apertura a prueba de la causa administrativa, o bien puede, la misma administración -en caso de duda- hacerlo a tenor de lo dispuesto en los artículos 46, 47 y 48 siguientes y concordantes de la ley 5350.

## VI. JUICIO DE USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE POSEEDORES

En ocasiones se escucha que debe iniciarse el trámite administrativo previo a iniciar las medidas preparatorias del juicio de usucapión, entendemos que tal error puede provenir del agregado en el inciso 4) del artículo 781 del CPCC<sup>118</sup>.

No es obligatorio iniciar el trámite de solicitud de anotación en el Registro Personal de Poseedores previo o concomitante al juicio de usucapión. Ello no surge de la ley 9150, que de ser así sería inconstitucional.

Consideramos que, un trámite iniciado en la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos, donde el rogante ha acreditado debidamente su posesión, habiendo notificado al titular o titulares registrales y del que no consta oposición alguna, finalizará con la debida publicidad en el Registro Personal de Poseedores, donde el poseedor será anotado como tal en relación a un inmueble que presuntamente posee. Creemos que, esta situación, debería valorarse favorablemente en el juicio de usucapión. No obstante, ello no exime al usucapiente probar sus veinte años de posesión.

Puede suceder que el poseedor haya logrado la anotación en el Registro Personal de Poseedores publicitando una antigüedad de diez años, manteniendo la posesión diez años más, reuniéndose así con los veinte años que exige la ley<sup>119</sup>, en tal caso será prueba relevante sobre el comienzo de su posesión; vale recordar que quien peticiona en la Unidad Ejecutora la anotación de poseedor en el registro respectivo debe acreditar la antigüedad que invoca según lo dispuesto en el artículo 10 inciso c) de la ley 9150.

Ahora bien, la ley 9150, en el artículo 19 ordena que se incorpore como inciso 4) en el artículo 781 de la ley 8465, el siguiente texto: *"Inciso 4) A la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores en los mismos términos de los dos primeros incisos"*<sup>120</sup>.

Es decir, cuando se pide informes en las medidas preparatorias para el juicio de usucapión, se debe oficiar también a dichas reparticiones. Si bien no coincidimos con el agregado a la norma procesal, la misma se encuentra y es un paso que hoy debe cumplirse<sup>121</sup>.

117 La declaración jurada, a su vez es la rogatoria de anotación en el Registro Personal de Poseedores, con la que inicia el trámite ante la Unidad Ejecutora.

118 Conforme artículo 19 de la ley 9150

119 Véanse los artículos 1897 y 1899 del CCCN.

120 Hace referencia a los pedidos de informes que se requieren en las medidas preparatorias obligatorias para el juicio de usucapión.

121 Avanzaremos sobre este tema en el punto VIII.



Vale recordar que las medidas preparatorias obligatorias del juicio de usucapión, tienen por finalidad, por un lado individualizar el inmueble usucapido y por el otro determinar contra quién dirigir la acción. Es decir que, de lo estudiado, lo único que surge es que se debe hacer constar, en el caso que nos compete, si hay algún poseedor en el inmueble, que no sea quien pretende usucapir y en ese caso, contra él también se puede iniciar la demanda. Es por ello que, para conocer y acreditar esa circunstancia se exige se oficie a la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores<sup>122</sup>.

## VII. UNIDAD EJECUTORA Y REGISTRO PERSONAL DE POSEEDORES

La Unidad Ejecutora, es el órgano creado a fin de aplicar la ley 9150, ante este organismo se presentan las solicitudes de anotación de poseedores en el Registro Personal de Poseedores<sup>123</sup>. Una vez finalizado el trámite, se ordena la anotación en el Registro de Poseedores, el que funciona en el Registro de la Propiedad, el cual depende del Ministerio de Finanzas.

Ello es importante destacarlo a fin de no confundir las reparticiones y mucho menos las funciones que tienen cada una de éstas. A la Unidad Ejecutora le compete dirigir el procedimiento administrativo desde la solicitud de anotación en el registro, finalizando con la resolución administrativa que ordene la anotación del poseedor o bien rechazando el trámite por no acreditar la posesión o antigüedad invocada. El Registro Personal de Poseedores es quien debe, previo cumplir con la función calificadora, anotar al presunto poseedor en el folio personal<sup>124</sup>.

Recordemos que, se debe oficiar a los fines del inciso 4) del art. 781 del CPCC a ambos organismos, por un lado a la Unidad Ejecutora, quien solo puede informar si una persona individualizada por el solicitante inició trámite y en su caso estado del mismo, y por otro lado al Registro Personal de Poseedores<sup>125</sup> a fin de que se informe si una persona individualizada se encuentra anotada como poseedor<sup>126</sup>.

## VIII. INCONVENIENTES EN LA APLICACIÓN DEL INCISO 4) DEL ART. 781 DE LA LEY 8465

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 14159, se observa que lo que se busca es desentrañar contra quién dirigir el juicio, el que es contencioso. Ello queda reafirmado al decir el artículo 781 inciso 4) de la ley 8465: "(...) *en los mismos términos de los dos primeros incisos*". Ahora bien, en este punto, hubo algo que no advirtió el legislador cordobés, y es que la Unidad Ejecutora cuenta con un sistema personal y que el Registro de Poseedores es un registro personal, es decir que, en ambos casos lo que

122 Lo expuesto, no se contradice con dispuesto en la ley nacional N° 14.159, ley de Catastro, que establece las reglas que rigen el juicio de usucapión, al decir el artículo 24: "En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del CC) se observaran las siguientes reglas: a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble(...)".

123 La Unidad Ejecutora depende directamente de la Secretaría de Justicia que pertenece al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

124 También puede el Registro observar el instrumento público administrativo que ordena la anotación, por ejemplo en caso de no cumplir con una formalidad extrínseca, correspondiendo en esa situación, la observación del mismo. Sin dudar, en caso de existir un vicio de nulidad absoluta y manifiesta, el trámite debe rechazarse, por ejemplo, que la resolución que ordene la anotación no se encuentre con la firma del funcionario administrativo competente. Debemos decir que en la práctica, una situación así se soluciona con la comunicación entre las reparticiones para enmendar el error, sin llegar al caso extremo del rechazo.

125 El que es administrado y funciona en el Registro General de la Propiedad de Inmuebles.

126 Ello a fin de cumplir con el principio registral de especialidad.

se debe identificar es a la persona primero en relación a un inmueble, como así también se debe tener en cuenta que la finalidad del pedido de informes dispuesto por el artículo 781 es, determinar contra quién se debe dirigir la acción, siendo en la mayoría de los casos poseedor el usucapiente.

Decimos en la mayoría de los casos, ya que se puede dar la situación excepcional de que el usucapiente haya perdido la posesión luego de adquirir el derecho por prescripción<sup>127</sup>, y que el inmueble se encuentre en poder de alguien que haya iniciado el trámite administrativo ante la Unidad Ejecutora e incluso haber logrado la anotación en el Registro Personal de Poseedores, en este caso –por demás excepcional– tiene sentido el pedido de informe en la Unidad Ejecutora y en caso de corresponder en el Registro Personal de Poseedores, ya que contra este poseedor, el usucapiente también debe dirigir la acción<sup>128</sup>. Seguramente que éste, luego o incluso concomitantemente, iniciará el juicio de reivindicación<sup>129</sup>.

Ante lo expuesto entendemos que resulta necesaria una pronta modificación del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Córdoba, en lo que respecta al punto analizado, en primer lugar porque en la mayoría de los casos el usucapiente es el poseedor; en segundo lugar porque en caso de que no lo sea, la situación es excepcional; en tercer lugar porque la norma exige oficiar en los términos de los pedidos de informe a Catastro y al Registro de la Propiedad, ambas reparticiones con base de datos reales en el primer caso y siendo un registro real en el segundo caso, en tanto que la Unidad Ejecutora cuenta con una base personal y el Registro de Poseedores es personal; y finalmente porque no siempre es necesario oficiar al Registro Personal de Poseedores ya que en el caso de contar con los datos del ocupante actual y habiendo informado la Unidad Ejecutora que tal persona no ha realizado trámite de solicitud de anotación como poseedor, resulta innecesario que el Tribunal ordene el informe dirigido al Registro Personal de Poseedores.

A fin de zanjar tales complicaciones, la Comisión de Reforma de la ley 8465 conformada en diciembre del 2014<sup>130</sup>, propuso al respecto los siguientes artículos a saber:

*“Cartel indicativo y constatación. Artículo 780 bis.- Se ordenará la colocación, con actuación de un oficial de justicia o del juez de paz del lugar, de un cartel indicativo con las referencias necesarias acerca de la existencia de las medidas preparatorias, en un lugar del inmueble visible desde el principal camino de acceso, y su mantenimiento a cargo del actor durante toda la tramitación de las medidas preparatorias y del juicio posterior. En dicho acto el funcionario interviniente, deberá constatar sobre la existencia o no de ocupantes distintos al peticionante de las medidas preparatorias y carácter en que lo hacen. El acta que se labre deberá contener el nombre, apellido y Documento Nacional de Identidad de los ocupantes debiendo incorporársela al expediente.”<sup>131</sup>*

127 La sentencia que declara adquirido el derecho por usucapión es declarativa, el derecho se adquirió cumplido el plazo de ley.

128 Decimos “en caso de corresponder”, atento a que si la Unidad Ejecutora informa que la persona señalada no inició trámite o bien no se ordenó aún anotación como poseedor, resulta innecesario ordenar tal oficio al Registro Personal de Poseedores. Entendemos que en este caso el juez debe eximir al demandante del juicio de usucapión cumplimentar este paso.

129 Compartimos la postura de que el poseedor de veinte años de posesión, haya iniciado juicio o no, se encuentra legitimado para ejercer la acción reivindicatoria contra quien lo haya desposeído. En este caso con la demanda deberá acompañar toda la prueba que demuestre su titularidad ya que al tiempo de la demanda debe acreditar tal titularidad, en los términos del artículo 2249 del CCCN.

130 Resolución Ministerial N° 217 de fecha 18 de Diciembre de 2014.

131 Tal cartel indicativo se propuso se mantenga también en el juicio de usucapión propiamente dicho. En tal sentido se proyectó también el siguiente artículo: “Cartel indicativo. Artículo 786.- Se ordenará que surja del cartel indicativo, colocado oportunamente, la iniciación del juicio; tal actuación será realizada por un oficial de justicia o juez de paz del lugar quien incorporará al expediente una fotografía que certifique dicho acto. Los gastos que irroge el procedimiento serán a cargo del peticionante.”

*"Informes Artículo 781.- El peticionante deberá cursar informes: (...) 3) A la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores solo en los casos en que previamente se halla constatado en los términos del artículo 780 bis la ocupación de alguna persona o personas física/s o jurídica/s en el inmueble, distinta/s a la del usucapiente o su grupo familiar, o quien ocupe por este. En su caso, los oficios se librarán en el siguiente orden, en primer lugar a la Unidad Ejecutora y en caso de corresponder, al Registro Personal de Poseedores (...)".*

Es preciso determinar que al decir la última parte del art. 781 inciso 3) proyectado "en caso de corresponder, al Registro Personal de Poseedores", lo hace atento a que si la Unidad Ejecutora ya informó que la persona no inició trámite o éste no concluyó aún, no tendría sentido oficiar al Registro Personal de Poseedores, de lo contrario generaría un desgaste administrativo, judicial y económico para el usucapiente sin sentido<sup>132</sup>.

#### **IX. EL POSEEDOR ANOTADO EN EL REGISTRO Y LA PRUEBA EN UNA CONTIENDA JUDICIAL**

Nos preguntamos, tal como lo han hecho ciertos autores, si lo dispuesto por ley 9150 ¿contribuye al saneamiento de la posesión?, ¿mejora la situación frente a terceros del poseedor anotado como tal?

Siguiendo a Díaz Reyna entendemos que *"(...) la posesión tiene existencia y produce consecuencias jurídicas sin necesidad de registración alguna, es decir que, desde el punto de vista de la regulación sustancial (Código Civil), la registración es intrascendente, pues lo que interesa no es la inscripción conforme a la normativa local sino que la persona tenga la cosa bajo su poder con intención de ejercer un derecho de propiedad (art. 2351, CC). En conclusión, la falta de registración no trae aparejada ninguna consecuencia jurídica en contra del poseedor; pero ello no implica que la registración no pueda reportarle ventaja alguna, puesto que queda asentada en un registro público la manifestación unilateral de la voluntad de la persona de ejercer la posesión sobre un inmueble determinado, ya que la ley exige que se lo precise mediante un croquis (art. 10 inc. b), ley 9150). Ello podrá ser útil a los efectos de la prueba cuando se controvierta la posesión (...)"*<sup>133</sup>.

Entendemos que la ley provincial contribuye no solo al saneamiento de títulos, sino también al saneamiento de la posesión. El poseedor anotado como tal resultará beneficiado a la hora de probar - en una contienda judicial- su posesión, si tenemos en cuenta que, para que el trámite administrativo prospere, el poseedor debe acreditar la posesión y antigüedad, artículos 6 y 10 inciso c), ello conjuntamente con las presunciones que nos brinda la ley de fondo<sup>134</sup>, debería ser de gran utilidad para un juez, frente a un conflicto que implique alguna cuestión posesoria.

Asimismo, un poseedor anotado como tal, está dando publicidad -sin dudar- erga omnes, es decir respecto de todos, sobre su relación posesoria con un inmueble. Es lo que hemos dado en llamar la publicidad posesoria en materia registral.

Más aún, si tenemos en cuenta que el trámite se inicia con una declaración jurada que firman dos testigos que declaran conocer la situación de hecho que goza el solicitante, debiendo individualizar el inmueble y acompañar toda la documentación que acredite la circunstancias declaradas (vgr. impuestos, servicios y otras tasas y contribuciones,

<sup>132</sup> Recordemos que hay que pagar en ocasiones tasas de ley que pueden generar gastos de dinero evitables.

<sup>133</sup> DÍAZ REYNA, ob.cit., p. 652.

<sup>134</sup> Artículos 1911, 1916, 1917, 1919, 1930 y concordantes del CCCN.

fotos certificadas del lugar, declaraciones juradas ante policía, juez de paz o notario de cierta antigüedad, certificados de tenencia de ganado etcétera), elementos algunos que acreditan el apoderamiento y por lo tanto hacen presumir la existencia de posesión (artículos 1911 y 1928 del CCCN)<sup>135</sup>.

## X. CONCLUSIÓN

La ley 9150, pese a sus críticas, las que respetamos, contribuye al saneamiento de títulos, en un sentido amplio incluyen el saneamiento de la posesión, frente al relevamiento de la situación posesoria por un lado y por el otro, evitando o solucionando administrativamente conflictos posesorios que se suscitan asiduamente.

Si bien se podría mejorar, y existe en la actualidad algún proyecto de modificación de la mentada ley<sup>136</sup>, hoy la provincia cuenta con una herramienta que bien aplicada puede ser de gran utilidad.

Entendemos que, la ley, sin dudar, posee errores en su técnica legislativa, pero debe ser interpretada siguiendo la intención que tuvo el legislador por un lado y relacionarla con lo dispuesto en doctrina y principalmente por la ley de fondo.

Debe establecerse claramente, cuales son los elementos a tener en cuenta a fin de acreditar administrativamente la relación de poder posesión, siendo fundamentales a la hora de su análisis las presunciones que establece en la materia la normativa fondal.

Es necesario, ver la incidencia y mecánica que tiene la mentada ley con la normativa procesal en lo que al trámite de usucapión se refiere, para ello es oportuno distinguir las reparticiones, esto es la Unidad Ejecutora y el Registro Personal de Poseedores.

Asimismo, resulta imperioso una modificación en las medidas preparatorias para el juicio de usucapión, siendo necesario modificar el artículo 781 inciso 4), ya que no se puede oficiar en los mismos términos de los dos primeros incisos y por otro lado la situación del poseedor no usucapiante es excepcional, por lo que oficiar a tales organismos genera un desgaste no solo administrativo sino también judicial y económico.

Finalmente, si bien el juez valorará en cada caso concreto la cuestión debatida, entendemos que, si lo que se debe resolver es un conflicto que involucra a la relación de poder posesión, existiendo un poseedor registrado como tal, o bien un trámite de solicitud de anotación en el Registro Personal de Poseedores, tal prueba debería ser de entidad a los fines de resolver las cuestiones planteadas.

---

<sup>135</sup> Si bien la declaración jurada puede ser una simple manifestación unilateral de voluntad, en el caso de la declaración jurada de solicitud de registración en el Registro Personal de Poseedores, opera como una rogatoria que debe ir acompañada de toda la documentación que acredita las circunstancias que se declaran.

<sup>136</sup> Proyecto que entre otras cosas establece un plazo mínimo de antigüedad de la posesión, como también diversas áreas a fin de evitar usurpaciones, proponiéndose un trabajo constante ente el Poder Judicial y el Poder Ejecutivo a través de la Unidad Ejecutora dependiente de la Secretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la provincia de Córdoba.