

CALIFICACI3N DE USUCAPI3N

Especie de Derecho: Usucapi3n

C3digo de Acto: 38

Clasificaci3n del acto en cuanto al ingreso: Judicial

Clasificaci3n en cuanto al [art. 2 Ley 17.801](#): Constitutivo del derecho real

Rubro/s del folio real donde se vuelca: Rubro a) la titularidad y e) la cancelaci3n de dominio

Certificado de dominio: NO

Inscripci3n provisional: S3

Autor: Marisol Guti3rrez

Revisi3n, edici3n y compaginaci3n: Agust3n Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

Breve descripci3n:

La prescripci3n es un medio para adquirir un derecho o de liberarse de una obligaci3n por el transcurso del tiempo. En materia de derechos reales interesa la prescripci3n adquisitiva.

La prescripci3n para adquirir es el modo por el cual el **poseedor** de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesi3n por el **tiempo** fijado por la ley ([art. 1897 CCCN](#)). La prescripci3n adquisitiva com3nmente llamada usucapi3n puede ser breve o larga, en el primer caso se requiere la posesi3n continua por el plazo de 10 a3os, justo t3tulo y buena fe ([art. 1898 CCCN](#)), y en el segundo caso, se requiere 3nicamente la posesi3n continua por 20 a3os ([art.1899 CCCN](#)).

Se pueden usucapir bienes **INMUEBLES** y **MUEBLES**, siempre y cuando no se encuentren fuera del comercio, ni sean de dominio p3blico del Estado, tampoco es susceptible de usucapi3n el derecho de Superficie conforme el [art. 2119 CCCN](#).

El plazo de posesi3n debe probarse en un proceso que debe ser contencioso y ser reconocido por sentencia judicial, que debe fijar la fecha en la cual se produce la adquisici3n del derecho real.

La sentencia declarativa de prescripci3n larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesi3n.

La resoluci3n que confiere traslado a la demanda o de la excepci3n de prescripci3n adquisitiva debe ordenar de oficio la anotaci3n de la LITIS con relaci3n al objeto, a fin de dar a conocer la pretensi3n ([art. 1905 CCCN](#)).

Su omisi3n no obstaculiza la registraci3n del documento portante de la Usucapi3n, que podr3 ser un instrumento judicial o una protocolizaci3n por escritura p3blica.

Finalmente, debemos se3alar que se admite la modalidad de tracto abreviado al inscribir la usucapi3n.

Calificaci3n Documental:

Debe distinguirse si se trata de un documento proveniente de un departamento judicial perteneciente a la Provincia de Buenos Aires o de extra3a jurisdicci3n (Ver M3dulo [Acto 35](#)).

Requisitos particulares del acto:

- Oficio de cancelaci3n de la inscripci3n de dominio actual.
- Oficio de inscripci3n por la nueva inscripci3n de dominio.

Con relaci3n a los modelos de oficios, cuando se trate de Juzgados de la Provincia de Buenos Aires, deber3 ajustarse a los [anexos II.2](#) y [II.6](#) de la [DTR 14/2016](#) (de cancelaci3n e inscripci3n respectivamente)

- Plano ([Decreto N° 1.243/79](#)) o copia certificada del mismo ([Instructivo N° 23/04](#)).

- En caso de PH puede acompa1ar plano original del reglamento o un plano PHp ([Disposici3n 320/82 DPCT](#)) para prescribir de la UF. En este 3ltimo caso deber1 coincidir la superficie de la UF con la de origen
- Certificado de catastro del bien a inscribir cuya nomenclatura debe coincidir con la nomenclatura definitiva que surge del plano que se adjunte.
- Folio de seguridad (ver opciones en ac1pite “Calificaci3n del contenido” del presente).

Calificaci3n del Contenido:

- Ver M3dulo [Acto 35](#)

1. Calificaci3n de las especies de derecho- Principio de Rogaci3n.

- Ver M3dulo [Acto 35](#)

2. Datos judiciales

- Ver M3dulo [Acto 35](#)

Requisitos particulares del acto

- El testimonio judicial debe contener:
 - ✓ Transcripci3n de la sentencia de usucapi3n. Si la sentencia es posterior al 3/8/2015 deber1 dejar constancia adem1s de la fecha de adquisici3n de dominio. Menc3n del titular de dominio contra el que se sustanci3 la usucapi3n (debe coincidir con el titular registrado).
 - ✓ El auto judicial que ordena cancelar el dominio por usucapi3n.
 - ✓ El auto judicial que ordena la inscripci3n del bien (ajust1ndose al plano de mensura que pretende prescribir adjuntado).
 - ✓ Datos completos del inmueble a cancelar que contendr1 la descripci3n del bien conforme surge de la inscripci3n de dominio antecedente.

- ✓ Datos completos del bien a inscribir conforme al plano de mensura para prescribir.
- ✓ Datos completos del adquirente.
- El oficio de inscripci3n debe contener:
 - ✓ Transcripci3n del auto que ordena inscripci3n en el RPBA
 - ✓ Datos completos del inmueble a inscribir seg3n plano que se adjunta (Ubicaci3n, medidas, linderos, superficie, designaci3n seg3n plano de usucapi3n, nomenclatura catastral definitiva, partida inmobiliaria).-
 - ✓ Si la **sentencia** es posterior al **3/8/2015**, se deber3 dejar constancia de la fecha de **adquisici3n** de dominio ([art. 1905 CCCN](#))
 - ✓ Datos completos del adquirente (Ver M3dulo [Acto 35](#)) y la proporci3n expresada en n3meros fraccionarios.
- El oficio de cancelaci3n debe contener:
 - ✓ Transcripci3n del Auto judicial que ordena cancelar el dominio por usucapi3n.
 - ✓ Datos completos del inmueble a cancelar (designaci3n del bien seg3n t3tulo o plano antecedente, medidas, linderos, superficie e inscripci3n de dominio a cancelar)
 - ✓ Nombre y apellido del titular de dominio del bien que se cancela.
- Plano de Mensura que pretende prescribir:
 - ✓ Un ejemplar del plano de mensura original o una copia certificada aprobado por la Direcci3n de Geodesia ([Instructivo N3 23/04](#)) que posteriormente deber3 digitalizarse en el Departamento Archivo de Seguridad Documental.

- ✓ Debe existir identidad sobre la descripci3n del inmueble seg3n mensura entre la sentencia y el plano.

- ✓ La comunicaci3n de los planos para prescribir no es susceptible de registraci3n.

- ✓ Debe prestarse especial atenci3n a la circunstancia de si se trata de la superficie total del lote de origen o de una superficie menor.

- ✓ En caso de PH puede acompa1ar plano original del reglamento o un plano PHp (se le coloca el sub3ndice “p”, es decir la caracter3stica num3rica ser3 PHp – de acuerdo a [Disposici3n 320/82 DPCT](#)) para prescribir de la UF. En este 3ltimo caso deber3a coincidir la superficie de la UF con la de origen.

- Certificado de Catastro:

- ✓ Debe adjuntarse y verificar que nomenclatura catastral coincida con la nomenclatura definitiva que surge del plano citado anteriormente.

- Folio Real Originario:

- ✓ El Registro de la Propiedad deber3 confeccionar un nuevo Folio Real con la descripci3n del bien que surge del plano de usucapi3n. Si se tratara de un caso de usucapi3n por la superficie total de un lote o de parte de su superficie, en el antecedente de dominio deber3 consignarse “INSCRIPCION ORIGINARIA” ([Instructivo 9/2006](#) de protocolizaci3n de usucapi3n).

- Folio de seguridad, podemos encontrar las siguientes Variantes:

- ✓ Un folio de seguridad que acompa1e al oficio de inscripci3n y un folio de seguridad que acompa1e al oficio de cancelaci3n. Cada folio debe estar correlacionado con el oficio respectivo y describir el motivo de su expedici3n.

- ✓ Un folio de seguridad por ambas inscripciones, vinculado en ambos oficios ([Instructivo n3 14/1999](#)).

Se deberán correlacionar el o los (según el caso) folios de seguridad en el testimonio.

3. Partes involucradas

a) TITULAR REGISTRAL

Se debe calificar que quien figure como titular de dominio en la sentencia de usucapión coincida con el último titular de dominio en el folio real del inmueble a cancelar.

b) ADQUIRENTE/USUCAPIENTE

La persona a favor de quien debe inscribirse el inmueble conforme la sentencia relacionada, citando sus datos filiatorios completos. En caso que el mismo se encuentre fallecido, podría inscribirse a favor de los herederos, debiendo cumplir lo estipulado en Inscripción de DH - Ver Módulo [Acto 35](#).

4. Calificación del Objeto/inmueble. Principio de Especialidad-Principio de Rogación.

En oficio de cancelación:

✓ Datos completos del inmueble a cancelar: designación del bien según título o plano antecedente, medidas, linderos, superficie, nomenclatura catastral e inscripción de dominio. (ver [DTR N° 18/1990](#) y [N° 34/1993](#))

En Juzgados de Pcia de Buenos Aires, ver [anexo II.2 DTR 14/2016](#))

En oficio de inscripción:

✓ Datos completos del inmueble a inscribir según plano que se adjunte: Ubicación, mediadas, linderos, superficie, designación según plano de mensura que pretende prescribir, nomenclatura catastral definitiva, partida inmobiliaria ([DTR N° 18/1990](#), [N° 34/1993](#))

En Juzgados de Pcia de Buenos Aires, ver [anexo II.6 DTR 14/2016](#))

5. Calificaci3n de la Folio Real-restricciones y prioridades

Por tratarse de una inscripci3n originaria se desplazar3n todas las medidas cautelares que afecten la inscripci3n de dominio a cancelar, siempre que se trate de una usucapi3n por la superficie total, con excepci3n de la Medida de no innovar por la que deber3 elevarse la consulta al Departamento Jur3dico.

Si se cancela la superficie en forma parcial, las medidas cautelares que se encuentren anotadas en el Folio Real no se desplazan, pero deber3 ser comunicada al juzgado la variante registral. -Ver [Modelo de Comunicaci3n](#) en M3dulo de Subasta-.

La resoluci3n que confiere el traslado de la demanda debe ordenar la anotaci3n de Litis con relaci3n al objeto, a fin de dar a conocer la pretensi3n.

Si se encontraran inscriptos otros derechos reales como Usufructo y servidumbre, la sentencia deber3 precisar el estado en que quedaran luego de inscribir la Sentencia de Usucapi3n.

6. Sellos y desglose:

Ver M3dulo [Acto 35](#).

- Los documentos portantes de comunicaciones de plano cuyo objeto sea mensura que pretende prescribir, deben rechazarse porque no corresponde anotarlos. Por este motivo es de buena pr3ctica, que al momento de inscribirse en forma definitiva la usucapi3n, se env3e al Departamento Archivo de Seguridad Documental una copia del plano de mensura que pretende prescribir, con los respectivos sellos del inscriptor y del verificador, n3mero de entrada, fecha, y de la inscripci3n de dominio que se origina. Este procedimiento ayuda a identificar el inmueble en caso de reconstrucciones de la matr3cula o en caso de detectarse errores en la registraci3n.

- Se deber3 consignar la nota de registraci3n en el folio de seguridad. Si se adjuntaran dos folios de seguridad, en el de inscripci3n se deber3 citar el n3mero de Folio Real que se origina, y en el de cancelaci3n se deber3 citar el n3mero de la inscripci3n de dominio que se cancela.

Si la cancelaci3n es sobre superficie parcial en la nota de registraci3n de la cancelaci3n, se debe aclarar la superficie que se prescribe.

7. Casos particulares y espec3ficos de la especie de derechos

Conforme al [art. 1905](#) del [CCCN](#) la sentencia debe establecer la fecha en la que se produce la adquisici3n del derecho. Este requisito es materia de calificaci3n registral, por lo que en la transcripci3n de la sentencia que surge del testimonio y del oficio, debe constar en forma clara y precisa la fecha en que se adquiri3 el dominio. La sentencia declarativa de prescripci3n larga, no tiene efecto retroactivo al momento en que comienza la posesi3n.

El poseedor puede ceder sus derechos en forma gratuita u onerosa, hasta la fecha de sentencia. Luego de la fecha de sentencia se aplican las normas de compraventa o de donaci3n, seg3n el caso.

Asimismo, es relevante y de buena pr3ctica dejar constancia si la adquisici3n es de car3cter propio o ganancial (Ej.: En el momento que empieza a poseer la persona era de estado civil soltero y al momento de inscribir modifica su estado civil). En este caso, debe surgir en forma expresa de la documentaci3n a inscribir.

Variantes de la Usucapi3n:

1. Total: en este caso se cancela la totalidad del inmueble considerado en su superficie y por la totalidad de sus titulares.

2. Parcial:

a. De superficie: (ver [Modelo de Vuelco](#))

- En el folio real se describe el inmueble consignando la superficie que surge del plano.
- No es necesario que se consigne en el oficio la superficie remanente.
- La superficie remanente queda vigente en la inscripci3n antecedente y no es exigible mensurar el remanente al tiempo de inscribir al Usucapi3n. Si es obligaci3n de su titular mensurar al momento de disponer.

b. De parte indivisa: (ver [Modelo de Vuelco](#))

- Se abrir3 un nuevo folio real conforme al plano.
- Se proceder3 de la misma manera que con la usucapi3n total, con las siguientes excepciones:

✓ Rubro descripci3n del inmueble: A continuaci3n del deslinde se agrega nota que expresa la designaci3n de acuerdo a t3tulo antecedente.

✓ Rubro antecedente de dominio: se cita la inscripci3n de dominio antecedente y seguidamente la Inscripci3n de dominio Originaria (ver [Instructivo N° 9/2006](#))

✓ Rubro titularidad del nuevo folio real: A-1) la titularidad conforme surge del antecedente (100/100), en y A-2) la titularidad del usucapiente.

✓ Si el antecedente fuera un folio personal cronol3gico se deber3 dejar constancia de la parte indivisa que se cancela, y la transferencia al Folio Real de la parte subsistente.

✓ Se deber1 dejar constancia en el rubro deslinde del bien En folio real antecedente la transferencia a la matr3cula de la parte subsistente.

3. De Propiedad Horizontal:

En este caso, si la UF se encuentra transferida, no se confecciona un nuevo folio real. Debe practicarse un vuelco de cancelaci3n en rubro A y luego el asiento de la titularidad a registrar por usucapi3n.

8. Modelos de Asiento

1. Cancelaci3n total (Ver [Anexo 1](#) en m3dulo de Protocolizaci3n de Usucapi3n judicial)

En rubro e) de la folio real que se cancela

CANCELACI3N TOTAL DE DOMINIO. Usucapi3n Judicial. Autos ...Juz....Secret... DptoJud... FS: .../.... (Ver folio real s/plano ...-...-....)..... Present. Nro.... del

2. Cancelaci3n Parcial de superficie (Ver [Anexo 2](#) en m3dulo de Protocolizaci3n de Usucapi3n judicial)

En rubro e) de la matr3cula que se cancela parcialmente

CANCELACI3N PARCIAL DE DOMINIO por una sup. dem2 . Usucapi3n Autos ... Juz....Secret..., DptoJud..... FS: .../.... (ver Matr3cula s/plano ...-...-....) quedado superficie remanente..... Present. Nro. del

En rubro antecedente de dominio deber1 consignarse "INSCRIPCI3N ORIGINARIA".

El rubro a1) se confeccionara de la siguiente manera:

RUBRO a)	P.ind.
ASIENTO 1.- GONZALEZ, Alberto..... Arg. nac. 12/7/1940, DNI: 1.235.659, CUIL. 20-012359659-8, , cas. enpras. nup. c/Elvira G3mez, vec. de La Plata USUCAPION Autos....Juzg....Secret...., Dpto. Jud.....resol del ... FS- Present. Nro. ... del.....	1/1

3. Usucapi3n de parte indivisa (Ver [Anexo 3](#) del M3dulo de Protocolizaci3n de Usucapi3n judicial)

El registrador deber3 confeccionar un nuevo folio real, consignando:

- En el rubro descripci3n del inmueble: luego del deslinde seg3n plano para prescribir, se consignar3 la designaci3n del bien seg3n t3tulo antecedente.
- En el rubro antecedente de dominio: deber3 consignarse la inscripci3n antecedente y luego Inscripci3n Originaria.
- En el rubro titularidad: En A-1) se consignara el asiento del antecedente de dominio (1/1) y en A-2) el vuelco que corresponde al usucapi3n (con la parte indivisa que corresponda)
- Si se tratara de un bien inscripto en folio personal cronol3gico se deber3 dejar constancia de la cancelaci3n de la parte indivisa sobre el dominio usucapido y la transferencia a la matr3cula de la parte subsistente en el Folio personal cronol3gico de que se trate.

En el folio real antecedente deber3 practicarse en el rubro e) el siguiente asiento:

CANCELACI3N DE DOMINIO DE PARTE INDIVISA. Usucapi3n. Autos... Juz....Secret..., DptoJud.... FS: .../... (Ver Matr3cula.... (**)/s/plano ...-...-...). Present. Nro. ... del....
