

**XXXI ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL  
1° EDICIÓN VIRTUAL**

**TEMA II: LA ACTUACIÓN NOTARIAL Y SU RELACIÓN CON LOS ACTOS  
PROCESALES JUDICIALES.**

**El notario como cooperador procesal y colaborador de la justicia.  
Su intervención en el proceso de usucapión -**

Coordinadores

**Escribano Santiago Pedro REIBESTEIN**

**Escribana Melanie LIRIO CONTE**

Integrantes:

**Georgina  
ARDISSONO  
Adriana Magali BONELLO  
Cristina Walquiria FRANCO**

*“... Yo hago lo que tu no puedes hacer y tu haces lo que yo no puedo. Juntos  
podemos hacer grandes cosas...” MADRE TERESA DE CALCUTA.*

## **Sumario**

- 1.** Ponencias. - **2.** Introducción. - **3.1** Escribano, la fe pública y su rol de colaborador de la justicia. - **3.2.** Intervención del escribano en el proceso de usucapión o prescripción adquisitiva. Rol activo en la justicia. **3.2.1.** Intervención del escribano. - **3.2.2.1-** Etapa Previa al Proceso de Usucapión. **3.2.2.2.** Colaboración e Intervención durante la sustanciación del proceso de usucapión. - **3.2.2.3** Colaboración e Intervención una vez finalizado el proceso, Importancia de la Matricidad. **4.-** Derecho Comparado. **4.1-** México. - **4.2** Chile.- **4.3** España.- **5.** Situación en la Provincia de Entre Ríos. - **6.-** Consideraciones Finales.- **7.-** Bibliografía

## 1.- Ponencias:

- El notario de tipo latino como profesional del derecho, dador de fe pública, y con cuya intervención se logra la tan ansiada certeza y seguridad jurídica, funciona dentro del sistema estatal con su actuar como un gran colaborador de la justicia. Sucede, que la sociedad y los actores del derecho, no siempre valoran a la función notarial como colaboradora de la justicia, sin embargo, tanto la función notarial como la función judicial tienen por fin último lograr un bien tanpreciado sin el cual no podríamos subsistir como sociedad: **la paz social**.
- La nota distintiva o atribución eminente de los escribanos y de su labor es la fe pública, ínsita en la injerencia notarial. De esta manera la ley reviste al documento notarial de la eficacia probatoria del instrumento público, y esta circunstancia incide sobre el ánimo colectivo para que la aseveración del escribano sea calificada.
- El notario en el ejercicio de su actividad fedante, autoriza instrumentos vinculados con actos jurídicos de tipo jurisdiccional no contencioso o bien actos jurídicos que tienen alguna implicancia procesal y que sirven para impulsar los procesos judiciales, descomprimiendo de esta manera la actividad que pesa generalmente sobre los tribunales.
- La actividad notarial afianzará aún más el principio de celeridad y economía procesal que deben garantizarse en cada uno de los niveles de cooperación procesal, permitiendo de esta manera garantizar la solución al caso.
- La prescripción adquisitiva es el título por el cual se adquiere un derecho real principal por quien ejerce la relación de poder posesoria sobre la cosa, con la intención de ejercerla como su propietario, careciendo de título a ese derecho (aspecto positivo) ante la actitud pasiva de quien, pese a tener título a la cosa la ha abandonado pero no de forma expresa.
- El notario puede intervenir dentro del proceso de usucapión en tres etapas temporales. 1) Etapa previa al proceso: 1a) Actas de constatación de manifestaciones, hechos u ocupación efectiva del inmueble y el estado general en que se encuentra. y 1b) Cesión de derechos posesorios. 2) Durante la sustanciación del proceso: 2a) Autorizando escrituras de cesión de derechos posesorios. 2b) Acta de Constatación de entrega de posesión. 2c) Acta de constatación de posesión y ocupación efectiva del inmueble; y 3) Finalizado el Proceso, otorgar Matricidad a la sentencia.
- En el derecho comparado, observamos que cada legislación, otorga gran importancia a la intervención del notario en los procesos judiciales, considerándolo un Auxiliar de la Justicia en distintas circunstancias. .
- En nuestra provincia - Entre Ríos- existe la Disposición Técnico Registral 001 del año 2.019, denominada “TOLERANCIA DE EXCESO EN LA INSCRIPCIÓN DE SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL”, la cual establece: “...Será procedente la inscripción con carácter definitivo de las inscripciones de Sometimiento a propiedad horizontal de los inmuebles que posean una

demasía o exceso de superficie con relación al título que no superen las tolerancias legales permitidas de un 5 %...”. Esta situación impide al adquirente de un inmueble en el que la superficie de mensura tenga más del 5% de exceso en relación a la superficie de título, construir un edificio, un complejo de viviendas o simplemente dos viviendas independientes que deban someterse al régimen de propiedad horizontal. Por lo que proponemos que la solución a esta situación sería, trabajando en conjunto con el agrimensor, confeccionar dos planos diferentes de mensura, uno que reproduzca el plano antecedente exactamente como surge del título de dominio y otro que recaiga sobre el excedente como plano de usucapión. Sobre el primero se podrá constituir todo tipo de derecho real, y sobre el último se deberá iniciar el proceso de usucapión correspondiente contra el lindero sobre el cual recaiga el exceso.

- Consideramos que el caso planteado es perjudicial y atenta contra la seguridad jurídica y los derechos de las personas, ya que en la práctica nos encontramos con innumerables situaciones de este tipo. Si bien iniciar un proceso de usucapión conlleva a una posible solución, el factor tiempo y el desgaste jurisdiccional, es lo que el interesado intenta evitar.
- Otra alternativa, esta de tipo preventivo, podría ser crear en cada provincia o municipio un consejo asesor, que reúna escribanos, agrimensores, arquitectos, junto con la Dirección General de Catastro Provincial y Municipal y del Registro de la Propiedad Inmueble, para que trabajando juntos realicen un estudio pormenorizado de títulos y planos antecedentes y logren determinar dentro de un plazo razonable, la solución más conveniente, adaptando la solución a cada caso concreto.

## 2.- Introducción

Con el presente trabajo buscamos darle preponderancia a la función del escribano como actor secundario, donde deja de ser el principal y desde su perspectiva de colaborador, se convierte en un eslabón fundamental dentro de la justicia. Convencidas de que el notario de tipo latino como profesional del derecho, dador de fe pública, y con cuya intervención se logra la tan ansiada certeza y seguridad jurídica, funciona dentro del sistema estatal con su actuar como un gran colaborador de la justicia. Dicha colaboración, consiste en recopilar pruebas y constatar hechos en las actas de constatación, notificar a destinatarios de distintas resoluciones en las actas de notificación, emitir dictámenes como peritos designados en el proceso, protocolizar las actuaciones judiciales, entre otras funciones. Sucede, que la sociedad y los actores del derecho, no siempre valoran a la función notarial como colaboradora de la justicia, sin embargo tanto la función notarial como la función judicial tienen por fin último lograr un bien tan preciado sin el cual no podríamos subsistir como sociedad: **la paz social**. Es por ello, que destacamos el rol del notario dentro de un proceso: la usucapión, y de manera buscar el respeto a uno de los derechos esenciales al ser humano y establecido constitucionalmente como lo es el **derecho a la vivienda digna**.<sup>1</sup>

### 3. 1 - Escribano, la fe pública y su rol de colaborador de la justicia.

El notario tiene a su cargo la misión de autenticación que es la base de la confianza. La nota distintiva o atribución eminente de los escribanos y de su labor es la fe pública, ínsita en la injerencia notarial. La fe pública surge de un mandato coactivo que compele a los ciudadanos a considerar como verdad oficial lo que ella resguarda. El derecho exige certeza en cuanto a comportamientos de trascendencia jurídica y el sistema recurre a la fe pública, que es fe impuesta por el legislador en la veracidad del comportamiento que se pretende tutelar. De esta manera la ley reviste al documento notarial de la eficacia probatoria del instrumento público, y esta circunstancia incide sobre el ánimo colectivo para que la aseveración del escribano sea calificada. La plena fe que se acuerda a la escritura pública obra en sentido favorable, transformando de hecho al notario en depositario de la fe pública, que confiere dimensión al acto y en el otorgamiento de la autenticidad quedan comprendidos los varios momentos del quehacer notarial.

La composición del documento como producto típico notarial requiere necesariamente de los elementos que él recoge, representa y materializa. El escribano es protagonista en la función que le es inherente. El notario en el ejercicio de su actividad fedante, autoriza instrumentos vinculados con actos jurídicos de tipo jurisdiccional no contencioso o bien actos jurídicos que tienen alguna implicancia procesal y que sirven para impulsar los procesos judiciales, descomprimiendo de esta manera la actividad que pesa generalmente sobre los tribunales. Así el escribano tiene una fuerte incumbencia o intervención en la instrumentación de documentos de constatación de

---

<sup>1</sup> Constitución Nacional. Artículo 14 bis.-

hechos y/o preconstitución de pruebas y/o actos procesales, a través de los cuales se plasma la fe pública que gozan de la presunción de legalidad y veracidad y fecha cierta hasta tanto sean redargüidos de falsos por la vía judicial pertinente.

El notario tiene una fuerte incumbencia para intervenir en diversas cuestiones de derecho procesal, ello en virtud de disposiciones de fuente interna y convencional. La actividad notarial afianzará aún más el principio de celeridad y economía procesal que deben garantizarse en cada uno de los niveles de cooperación procesal, permitiendo de esta manera garantizar la solución al caso.

### **3.2. Intervención del escribano en el proceso de usucapión o prescripción adquisitiva. Rol activo en la justicia.**

El código de Vélez Sarsfield en su artículo 3947 establecía: “Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo.”

El Código Civil y Comercial de la Nación conceptúa en su artículo 1897 a la prescripción adquisitiva estableciendo: “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.”

La prescripción adquisitiva es el título por el cual se adquiere un derecho real principal por quien ejerce la relación de poder posesoria sobre la cosa, con la intención de ejercerla como su propietario, careciendo de título a ese derecho (aspecto positivo) ante la actitud pasiva de quien, pese a tener título a la cosa la ha abandonado, pero no de forma expresa. Este nuevo título del derecho real se adquiere por el solo transcurso del tiempo de posesión con ánimo de propietario del derecho que la funda, declarado en juicio contencioso, sin importar la causa de adquisición de la posesión, aun maliciosa o viciosa, es decir, con independencia de todo título al derecho real que legitime la relación de poder.<sup>2</sup>

#### **3.2.2. Intervención del escribano**

El escribano puede intervenir, como colaborador de la justicia, en tres momentos temporales diferentes con relación al proceso de usucapión:

##### **3.2.2.1- Etapa Previa al Proceso de Usucapión.**

Los notarios, como funcionarios públicos investidos de dicha calidad por el Estado, garantes de la paz social y dadores de fé, podemos intervenir en la etapa previa al proceso de usucapión, a fin de auxiliar y facilitar el trabajo judicial, autorizando entre otros actos :

---

<sup>2</sup> Autor: LAMBER - Néstor Daniel / Revista: 933 (jul - sep 2018) / Fecha de publicación: Rama: Inmobiliario y Reales, Notarial / Fecha de publicación: 18/03/2019. Fuente: <http://www.revista-notariado.org.ar/2019/03/eficacia-subsanatoria-de-la-prescripcion-adquisitiva-en-los-titulos-inmobiliarios/>

**A)** Actas de constatación de manifestaciones, hechos u ocupación efectiva del inmueble y el estado general en que se encuentra. La finalidad primordial de estos actos notariales son recopilar, ordenar y facilitar la prueba, que posteriormente será de valoración y apreciación judicial. El escribano mediante el estudio de títulos y antecedentes de dominio, verifica la titularidad dominial del inmueble, detalla el o los planos de mensura que surgen en los antecedentes, la extensión, superficie, vértices y linderos que tiene. Realizando una actividad interdisciplinaria con el agrimensor verifica si el plano de usucapición que se presentará en juicio se encuentra confeccionado sobre uno o varios planos antecedentes de dominio. Puede aportar las verificaciones y consultas realizadas en las distintas Oficinas Catastrales de las partidas inmobiliarias existentes, así como también solicitar en el Registro de la Propiedad Inmueble Informe de dominio; verificar si el pago de impuestos corresponde al inmueble objeto de litigio. Tomar declaraciones testimoniales, constatar si el inmueble ha tenido variaciones físicas. Todos estos actos enumerados a modo de ejemplificación, implican la intervención del notario en la etapa previa del proceso, los cuales, se reproducen en un acta de constatación que se puede presentar en forma conjunta con la demanda a fin de que constituya una prueba más, pero sumamente importante, sin perjuicio de que, cuya valoración dependerá de la apreciación judicial, pero que sin lugar a dudas servirá de guía para el letrado y el juez interviniente.<sup>3</sup> En concordancia con lo expuesto la jurisprudencia ha tomado y valorado la intervención del notarios como una pieza clave o parte de la “prueba compuesta” en los procesos judiciales y principalmente en los juicios de usucapición ...“ *la valoración de las pruebas aportadas a la causa, pero que atendiendo a los hechos descriptos y su correspondencia con los oportunamente denunciados por el actor, en modo alguno logran convencer a este juzgador para modificar el resultado final de lo decidido en la instancia de grado...*” ... “ *Esto, es coincidente con lo constatado por la escribana Malvina Gentile mediante Acta Notarial N° 17 de fecha 21 de marzo de 2012. En efecto, la actuación notarial de que se trata refiere al Establecimiento Rural, indicado, ubicado a 9 km al Sur Oeste de la localidad de San Basilio; y a que se observa luego de atravesar la tranquera de ingreso al campo, un tinglado en mal estado de conservación; un galpón; una casa de aspecto antigua, también deteriorada. Se constató también el alambrado que linda al sur con otra fracción de campo, observando en cuanto a su estado de conservación que se trata de uno viejo, oxidado y herrumbrado, en algunas partes caído; todo lo cual resultó también en esa oportunidad confrontado con viejas fotografías originales que además de mostrar las instalaciones del campo, reproducen imágenes familiares y de distintos momentos relativos a la vida de los Boccardo en aquel establecimiento rural... “... “ todas las referencias y demás constancias fotográficas volcadas en el instrumento controvertido refieren de modo claro al predio rural objeto de litigio. No puedo dejar de considerar también la pericia arquitectónica producida sobre el lugar de asiento del inmueble*

---

<sup>3</sup> 6.3.7. Usucapición (art. 669 C.P.C.yC): Además de los recaudos generales, individualización adecuada del inmueble que se pretende usucapir, detallando superficie, límites y linderos según título y/o plano de mensura. *REGLAMENTO PARA EL FUERO CIVIL Y COMERCIAL DEL PODER JUDICIAL DE ENTRE RÍOS*” ACUERDO ESPECIAL (02/07/2.008).

*objeto de la presente acción y que tuvo como único punto de pericia la antigüedad probable de las construcciones que se levantan en el inmueble...* <sup>4</sup>

**B) Cesión de derechos posesorios.** La persona que detenta derechos sobre un inmueble a título de poseedor, puede cederlos, ya sea en forma onerosa o gratuita. En dicho instrumento, el que será autorizado por el escribano, (aunque también puede efectuarse en forma privada) quedará expresamente identificado, por la manifestación que efectúe el cedente, la fecha desde la cual se encuentra en posesión pública, pacífica, y no interrumpida del inmueble a fin de sumar la posesión anterior a la actual, tal cual lo establece el artículo 1.901 del código civil y comercial de la Nación.<sup>5</sup>

Con la implementación de estas pequeñas pautas y asesoramiento, los notarios estamos colaborando de manera directa e indirecta con la justicia, tanto en los procesos existentes como en los procesos a iniciarse y de manera evitar cualquier inconveniente o demora en el proceso.

#### 3.2.2.2. Colaboración e Intervención durante la sustanciación del proceso de usucapión.

Durante la sustanciación del proceso el notario puede intervenir y colaborar con la justicia de las siguientes maneras:

- a) Autorizando escrituras de cesión de derechos posesorios. En el supuesto de cesión de derechos posesorios, en el que el cedente ya hubiera iniciado el proceso de usucapión, el escribano deberá tener a la vista el expediente judicial respectivo a fin de corroborar que no haya aún sentencia de cosa juzgada formal y material. Será necesario la presentación en el expediente judicial a fin de dar publicidad a la misma y que la sentencia de usucapión se dicte en favor del último cesionario de derechos posesorios.
- b) Acta de Constatación de entrega de posesión. Los requirentes relatan los antecedentes al escribano y solicitan que este constate mediante acta notarial la entrega de la posesión al cesionario. La diligencia practicada en base al requerimiento, documenta la entrega del inmueble al cesionario. El escribano constata que en ese momento el inmueble se encuentra desocupado y que la tradición se efectúa en forma pacífica y sin oposición de terceros. Estas percepciones sensoriales revisten el carácter de hechos auténticos, dotados de fe pública.
- c) Acta de constatación de posesión y ocupación efectiva del inmueble.

---

<sup>4</sup> CÁMARA FEDERAL DE APELACIONES DE CÓRDOBA SECRETARÍA CIVIL II – SALA A Autos: “BOCCARDO, EULALIO MARIO c/ THE BUENOS AYRES AND PACIFIC RAILWAY COMPANY LIMITED Ó CIA. ANÓNIMA FERROCARRIL DE BS. AS. AL PACÍFI Y OTRO s/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”

<sup>5</sup> ARTÍCULO 1901.- Unión de posesiones. El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

### 3.2.2.3 Colaboración e Intervención una vez finalizado el proceso. Importancia de la Matricidad.

El Proceso de Usucapión culmina con una sentencia, que es un tipo de resolución judicial, es el acto del órgano jurisdiccional en cuya virtud se decide actuar o denegar la actuación de la pretensión o petición que fuera objeto del proceso. La función notarial primordial no es simplemente la de dar fe, sino la de proteger y resguardar los actos trascendentes que la ciudadanía ha confiado a la institución. Por ello postulamos como necesario e imprescindible, que una vez finalizado el proceso el escribano intervenga mediante la protocolización de las actuaciones judiciales a fin de que la persona que se vio beneficiada en su pretensión obtenga la matricidad de su título. La protocolización de la sentencia y demás autos pertinentes, les dará la matricidad común a los documentos notariales, dotando a esta información jurídica de indudable valor e importancia para el tráfico inmobiliario, de un medio eficaz para su posterior compulsión y reproducción, en el caso de extravío o destrucción del expediente judicial originario. La protocolización de las actuaciones judiciales nos permitirán llevar adelante un completo estudio de títulos y en caso de no existir el expediente, sería un elemento fundamental para su reconstrucción.

El abogado interviniente puede inscribir el título de dominio con la hijuela o fotocopias de las partes pertinentes del proceso de usucapión pero creemos que la protocolización conlleva innumerables ventajas respecto de las demás opciones <sup>6 7</sup>

## 4.- Derecho Comparado.

### 4.1- México.

El artículo 17 de la Constitución Federal de México establece: "...Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias". La propia normativa notarial

---

<sup>6</sup>**TÍTULO VIII ADQUISICIÓN DEL DOMINIO POR USUCAPIÓN. ART. 669: PROCEDIMIENTO.-** Para justificar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, se seguirá el procedimiento del juicio ordinario con las siguientes modificaciones: 1. Con la demanda se acompañará certificado del Registro Público donde consten, además de la condición jurídica del inmueble, todos los datos sobre el titular o titulares del dominio, y plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia. 2. Será parte en el juicio, corriéndosele traslado de la demanda, quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Registro Público, escrituras u otros documentos o antecedentes del título. Si no se pudiere determinar el propietario, se procederá como lo establece el artículo 329.3. Se citará además por edictos publicados por dos (2) días, a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble. Esta publicación, en su caso, podrá hacerse conjuntamente con la requerida en el inciso anterior. 4. Se dará intervención al agente fiscal o a la municipalidad correspondiente a la ubicación del inmueble. 5. Se admitirá toda clase de pruebas pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. -**ART. 670: SENTENCIA.-** Si la sentencia acoge la demanda se dispondrá su inscripción en el Registro Público y la cancelación de la anterior. El fallo hará cosa juzgada material. -" Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Entre Ríos.

<sup>7</sup> **(5.2.12. Adquisición del dominio por usucapión: El testimonio deberá contener la parte pertinente de las sentencias de Primera y Segunda Instancia o fotocopia certificada expedida en la forma que se indica para las subastas. Del mismo deberá resultar la individualización del inmueble y de su titular (arts. 14 y 15, Ley 6964).**

mexicana lo ha definido al notario como “un auxiliar de la administración de justicia”<sup>8</sup>, pudiendo intervenir en los siguientes supuestos:

La dación de fe para elevar a escritura pública los acuerdos tomados en la mediación, tratándose de obligaciones de dar. a) Protocolización del Convenios acudiendo las partes voluntariamente, b) La Ejecución del Convenio de Mediación con la característica de Cosa Juzgada detonando la intervención del juez quien al ordenar su cumplimiento firmará en rebeldía otorgando la escritura que corresponda ante el Notario Público.

#### 4.2 Chile.

El Código Orgánico de Tribunales (COT) regula en su Título XI a los auxiliares de la Administración de Justicia que colaboran con los jueces en dicha tarea. Ellos son: Fiscales Judiciales; Defensores Públicos; Relatores; Secretarios Judiciales; Administradores de tribunal con competencia en lo penal; Procuradores; Notarios; Conservadores; Archiveros; Consejeros Técnicos y Bibliotecarios Judiciales.

#### 4.3 España

El Código Civil español regula la usucapión en el artículo 609 y 1930 y siguientes. La usucapión o derecho de usucapión es una forma de adquirir derechos reales, sobre todo el derecho de propiedad, aunque también otros derechos reales llamados de “goce”, que son: el usufructo y servidumbres. El derecho de usucapión en España consiste en adquirir esos derechos reales a través de la prescripción; poseer durante tanto tiempo un bien mueble o inmueble que el derecho que tenía el anterior propietario prescribe a favor del nuevo poseedor. Según el Código Civil español, podríamos enunciar dos tipos de usucapión: la usucapión ordinaria y la extraordinaria. La usucapión ordinaria consiste en adquirir la propiedad u otro derecho real de un bien mueble o inmueble con los requisitos de buena fe y justo título. Los plazos para adquirir estos derechos serán de 3 años para bienes muebles y de 10 para los inmuebles (20 si la persona que posee el derecho real vive en el extranjero o ultramar). La usucapión extraordinaria consiste en un método de adquirir la propiedad que no requiere de las dos cualidades que hablábamos anteriormente. Por tanto, en España se puede adquirir la propiedad, el usufructo, la servidumbre... de un bien mueble o inmueble solamente con el tiempo y la posesión probada del bien en cuestión. Los plazos de usucapión en estos casos son más amplios que en la ordinaria: 6 años para los bienes muebles y 30 años para los inmuebles. Los requisitos de la usucapión varían según el tipo. Los elementos comunes son: Tiempo, Posesión, Pública, Pacífica, Ininterrumpida. Para que se de la ordinaria y por tanto entren en juego esos

---

<sup>8</sup> Artículo 11 Ley del Notariado del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México. Los notarios son auxiliares en la administración de justicia. La Asamblea, la Administración, el Tribunal y el Colegio coadyuvarán en el desempeño de esta función.-Fuente: El Notario Público como Auxiliar de la Administración de Justicia en la Mediación Emma del Rosario Hernández Bezanilla Cecilia Janet Hernández Bezanilla Fernando Martín Diz. <https://fmm2017.openum.ca/files/sites/89/2017/06/Cecilia-HERNANDEZ-BEZANILLA-%E2%80%93Emma-HERNANDEZ-BEZANILLA-%E2%80%93Fernando-Martin-DIZ-Pdf.pdf>

plazos inferiores, deberán darse igualmente los requisitos de justo título y buena fe. Si cumplimos con los requisitos mencionados, y una vez cumplidos los plazos, el próximo paso a dar es que un juez nos certifique todo ello, nos de la razón, y con ello podamos inscribir el derecho real adquirido. Una vez verificado esto, se deberá interponer una demanda de acción declarativa de dominio. Si la Sentencia nos da la razón, con ella podremos inscribir nuestra propiedad, servidumbre, usufructo... en el registro correspondiente y pasaremos a tener el derecho en cuestión sin ningún tipo de traba o problema. El ejemplo más característico en España en nuestros días de la usucapión es la “okupación” de viviendas. Varias organizaciones explican a la sociedad cómo adquirir mediante la usucapión viviendas “abandonadas” que ya tienen catalogadas previamente. Una vez que la persona pasa a “okupar” la vivienda cumpliendo los requisitos mencionados, de forma pacífica, sin dañar los elementos comunes ni privados de la vivienda, actuando como legítimo propietario... a los 30 años (dado que estamos ante una usucapión extraordinaria la mayor parte de las veces) serán propietarios de pleno derecho tras tramitar el asunto por el procedimiento que hemos mencionado anteriormente. Otro ejemplo que suele darse y que lleva más tiempo ocurriendo es la adquisición de derechos de servidumbre en tierras de labranza. Imaginemos que tenemos una tierra de cultivo rodeada por otras tierras y en la que no hay un camino anexo desde el que poder acceder a nuestras tierras. Así, comenzamos a pasar por el camino de una de las tierras anexas para poder acceder a la nuestra. Esta “servidumbre de paso” la adquiriremos después de 10 años si se cumplen el resto de requisitos mencionados.

## **5. Situación en la Provincia de Entre Ríos**

En nuestra provincia, nos encontramos por un lado con la normativa de Catastro que mediante el Decreto 3320/05 M.E.H.F en su Artículo 8.1.2.37 establece “...si la superficie determinada por mensura difiere de la expresada en los títulos, y dicha diferencia fuera mayor que la tolerada...si el exceso resultara igual o mayor al 51% de la superficie remanente de título, deberá conformarse una nueva parcela para su registro individual... “. Es decir, se admite hasta un 50% de exceso de superficie. Por otro lado, en nuestra provincia existe la Disposición Técnico Registral 001 del 10 de Septiembre del año 2.019, denominada “TOLERANCIA DE EXCESO EN LA INSCRIPCIÓN DE SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL”, la cual establece: “...Será procedente la inscripción con carácter definitivo de las inscripciones de Sometimiento a propiedad horizontal de los inmuebles que posean una demasía o exceso de superficie con relación al título que no superen las tolerancias legales permitidas de un 5 %...”. Respecto de las escrituras en los cuales se transfiera el dominio sobre un inmueble y del plano de mensura surja una diferencia entre la superficie de terreno con relación a la superficie de título, que corresponda a una demasía superior al 5 %, la práctica notarial ha fijado como costumbre efectuar una

usucapión sobre ese exceso.<sup>9</sup> Hoy en la Provincia de Entre Ríos nos encontramos con esta Disposición Técnico Registral que impide al adquirente de un inmueble en el que la superficie de mensura tenga más del 5% de exceso en relación a la superficie de título, construir un edificio, un complejo de viviendas o simplemente dos viviendas independientes que deban someterse al régimen de propiedad horizontal. En virtud de ello, nos encontramos con dos normativas totalmente opuestas, por un lado Dirección General de Catastro admite hasta un cincuenta por ciento (50%) de exceso, pero por otro lado, por medio de la Disposición Técnico Registral antes mencionada, se admite hasta un 5% de exceso.

Consideramos que esta normativa atenta contra los derechos individuales, fundamentales y humanos consagrados constitucionalmente como la propiedad privada, la libertad y la intimidad, y por ello, tratamos de ofrecer una solución que le permita al adquirente subsanar esa cuestión. Hoy la alternativa que se encuentra, es realizar sobre el exceso una usucapión, con todo lo que ello implica, confeccionar un nuevo plano de mensura sobre el exceso para posteriormente mediante un proceso de usucapión poder obtener título sobre el mismo. Independientemente de la normativa, queremos hacer hincapié en lo grave y perjudicial que es esto para la seguridad y los derechos de todos, ya que en la práctica nos encontramos con innumerables situaciones de este tipo. Se plantean diversas cuestiones, ¿dónde está ubicado ese excedente?, ¿Quién lo determina? ya que muchas veces trabajamos con antecedentes que no son muy claros o mediante los cuales nos es imposible ubicar el exceso hallado. Por otro lado, ¿contra quién haríamos la posesión?, ¿contra el lindero que tiene su título perfecto?, también es un factor a apreciar el tiempo y el desgaste jurisdiccional que conlleva un proceso de usucapión. Consideramos que esta no puede ser la única alternativa viable para subsanar un título, creemos que el trabajo interdisciplinario es necesario y otra alternativa podría ser crear en cada provincia o municipio un consejo asesor, que reúna escribanos, agrimensores, arquitectos, algún representante de la Dirección de Catastro Provincial y Municipal y del Registro de la Propiedad, para que trabajando juntos realicen un estudio pormenorizado de títulos y planos antecedentes y logren determinar dentro de un plazo razonable, la solución más conveniente, ya que no todos los casos son iguales.

---

<sup>9</sup> “ Se denomina “excedencia” cuando el título describe una medida mayor o menor de la real ocupada o de la indicada en el plano de mensura a registrar. Con respecto a esa superficie en demasía descrita en el plano de mensura, el titular u ocupante detenta la posesión pero no posee un derecho real de dominio con relación a la mencionada medida. .... Se denomina excedencia a las superficies que sobrepasen las tolerancias admitidas por las reglamentaciones vigentes: del 5 % para inmuebles urbanos y del 1 % en aquellos predios que no tengan sus deslindes materializados “ Fuente: **Polígono en posesión. Legislación actual y reflexiones sobre su forma de registración.** Autor: AMOR AIELLO - Giselle D. S. /Revista: 929 (jul - sep 2017) / Fecha de publicación: Rama: Registral / Fecha de publicación: 15/11/2017 Sección: 3-Doctrina / Rama del Derecho: Registral / Temas: Polígono en posesión. Acceso via internet: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/11/poligono-en-posesion-legislacion-actual-y-reflexiones-sobre-su-forma-de-registracion/#3-la-necesaria-interacción-entre-el-catastro-territorial-el-registro-de-la-propiedad-y-la-actividad-notarial>

## **6.- Consideraciones Finales.**

El escribano tiene una función primordial dentro del proceso de usucapión, interviniendo antes, durante y finalizado el mismo. Consideramos necesaria y conveniente su participación activa, para que el desarrollo del litigio sea lo más diligente y prolijo posible, evitando la dilatación, demora o entorpecimiento del mismo. Además de ello, postulamos como imprescindible el trabajo interdisciplinario entre abogados, agrimensores y escribanos para lograr un resultado satisfactorio y que beneficie a la persona tanto en su pretensión judicial como en su título de propiedad.

## 7.- Bibliografía:

- Código civil y Comercial de la provincia de Entre Ríos
- Reglamento Para El Fuero Civil Y Comercial Del Poder Judicial De Entre Ríos” ACUERDO ESPECIAL (02/07/2.008).
- Código Civil Y Comercial de la Nación.
- LAMBER - Néstor Daniel / Revista: 933 (jul - sep 2018) / Fecha de publicación: Rama: Inmobiliario y Reales, Notarial / Fecha de publicación: 18/03/2019. Fuente: <http://www.revista-notariado.org.ar/2019/03/eficacia-subsanatoria-de-la-prescripcion-adquisitiva-en-los-titulos-inmobiliarios/>
- Polígono en posesión. Legislación actual y reflexiones sobre su forma de registración. Autor: AMOR AIELLO - Giselle D. S. /Revista: 929 (jul - sep 2017) / Fecha de publicación: Rama: Registral / Fecha de publicación: 15/11/2017 Sección: 3-Doctrina / Rama del Derecho: Registral / Temas: Polígono en posesión. Acceso via internet: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/11/poligono-en-posesion-legislacion-actual-y-reflexiones-sobre-su-forma-de-registracion/#3-la-necesaria-interacción-entre-el-catastro-territorial-el-registro-de-la-propiedad-y-la-actividad-notarial>
- El Notario Público como Auxiliar de la Administración de Justicia en la Mediación Emma del Rosario Hernández Bezanilla Cecilia Janet Hernández Bezanilla Fernando Martín Diz.
- "DEBERES DEL NOTARIO COMO AUXILIAR JUDICIAL. PERSPECTIVA DEONTOLÓGICA" CAMPUS CENTRAL GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2013. LUIS FERNANDO MUÑOZ CORZANTES CARNET10500-02 . <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2013/07/01/Munoz-Luis.pdf>
- Normas para la ejecución de mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos, Decreto 3320/05 M.E.H.F.
- COSSOLA Sebastian Justo- Tesis doctoral presentada en la Facultad de Derecho de la Universidad Austral para optar al título de Doctor en Derecho - LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL. Buenos Aires - Año 2017
- HERRERA María Marta L. y QUARANTA COSTERG Juan Pablo - Intervención notarial en el ámbito de la cooperación procesal internacional, a la luz de las fuentes internas y convencionales vigentes - REVISTA DEL NOTARIADO N°897 . Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Páginas 109 a 148 -
- XXIX JORNADA NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL – CORRIENTES TEMA I NUEVOS DESAFIOS DE LA FUNCION NOTARIAL: NUEVAS INCUMBENCIAS NOTARIALES: JURISDICCION VOLUNTARIA “USUCAPION Y PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN SEDE NOTARIAL” ESC. MARCELO JAVIER QUISPE COLEGIO DE ESCRIBANOS DE CATAMARCA