

Entre la apariencia y el derecho. Reflexiones en torno al valor jurídico de las informaciones posesorias a propósito de un fallo de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán

Between appearance and law. Reflections on the legal value of possessory information in connection with a supreme court ruling by the Supreme Court of Justice of Tucumán

María Marta Estofán*

Autora:

Dra. María Marta Estofán
Universidad Nacional de
Tucumán (UNT).

Recibido: 13/08/2025

Aceptado: 01/10/2025

Citar como:

ESTOFAN, María Marta (2025): “Entre la apariencia y el derecho. Reflexiones en torno al valor jurídico de las informaciones posesorias a propósito de un fallo de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán”, *Revista Jurídica de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales UNT*, Vol. 1, Núm. 1.

Licencia:

Este trabajo se comparte bajo la licencia de Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional de Creative Commons (CC BY-NC-SA 4.0): <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



Resumen: El documento analiza el impacto jurídico de la información posesoria, un procedimiento derogado en 1952, en el marco de una acción reivindicatoria. A partir de un fallo de la Corte Suprema de Tucumán, se estudia cómo este instituto procesal, aunque obsoleto, sigue influyendo en decisiones judiciales actuales debido a su inscripción registral. El caso involucra dos cadenas de títulos sobre un inmueble: el actor Fernández, cuyo derecho se basa en una información posesoria registrada en 1947, y el demandado Dumas, que invoca un título de 1911 pero con primera inscripción en 1983. Inicialmente, los tribunales favorecieron al demandado por cumplir los requisitos de prescripción adquisitiva breve. Sin embargo, la Corte Suprema reenvió el caso a la Cámara, señalando que no se valoró adecuadamente la interrupción de la prescripción por un mandamiento judicial. La Cámara, en su segunda intervención, priorizó la inscripción registral del título del actor, considerando que la información posesoria, aunque imperfecta, consolidó una apariencia de legitimidad. Esto llevó a la restitución del inmueble al actor, pero el demandado apeló nuevamente, cuestionando el valor jurídico de la información posesoria. El documento reflexiona sobre la tensión entre seguridad jurídica y justicia material, destacando que el sistema registral debe equilibrar la

* Abogada, egresada de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Tucumán (UNT). Magíster en Derecho Empresarial por la Facultad de Derecho de la Universidad Austral de Buenos Aires. Docente de Derecho Civil IV Derecho Reales de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la UNT. Relatora de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán. Correo electrónico: marestofan420@gmail.com  ORCID 0009-0001-5108-895X.

publicidad formal y la realidad fáctica. Aunque el sistema actual ha avanzado con el folio real y efectos declarativos, persiste el riesgo de que títulos débiles se consoliden por su inscripción. La causa evidencia la necesidad de un análisis crítico y contextual del derecho registral para garantizar derechos reales legítimos.

Palabras claves: acción reivindicatoria, información posesoria, apariencia

Abstract: The document analyzes the legal impact of possessory information, a procedure repealed in 1952, within the framework of a reivindicatory action. Based on a ruling by the Supreme Court of Tucumán, it examines how this procedural figure, though obsolete, continues to influence current judicial decisions due to its registry inscription. The case involves two chains of titles over a property: the plaintiff Fernández, whose claim is based on possessory information registered in 1947, and the defendant Dumas, who invokes a title from 1911 but with its first registration in 1983. Initially, the courts favored the defendant for meeting the requirements of short acquisitive prescription. However, the Supreme Court remanded the case to the Appeals Court, noting that the interruption of prescription by a judicial mandate was not adequately considered. In its second intervention, the Appeals Court prioritized the registry inscription of the plaintiff's title, determining that the possessory information, though imperfect, established an appearance of legitimacy. This led to the restitution of the property to the plaintiff, but the defendant appealed again, questioning the legal value of possessory information. The document reflects on the tension between legal security and material justice, emphasizing that the registry system must balance formal publicity and factual reality. While the current system has improved with the folio real and declarative effects, the risk remains that weak titles may be consolidated through registration. The case highlights the need for a critical and contextual analysis of registry law to ensure legitimate real property rights.

Keywords: action for recovery of property, possessory information, appearance

I. INTRODUCCIÓN

“En el escenario fáctico y jurídico apuntado, el déficit de fundamentación advertido por la Cámara a la luz de las constancias obrantes en autos; la normativa vigente a la fecha en que se llevó a cabo el juicio voluntario de información posesoria y el sistema registral imperante en aquel entonces (previo a la Ley N° 17.801), y sin que implique adelantar pronunciamiento sobre la procedencia o improcedencia de la acción reivindicatoria, conlleva a la descalificación parcial del fallo atacado como acto jurisdiccional válido.” Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, año 2023.

Elegimos este pronunciamiento de nuestro Tribunal Cimero, por cuanto aborda la incidencia de un viejo proceso, poco conocido en nuestro medio, sobre todo por los jóvenes colegas; y que sin embargo, aun cuando ha sido derogado en el año 1952, aparece gravitando fuertemente en la suerte procesal de las partes involucradas en la causa.

El presente trabajo se propone analizar el alcance jurídico de la información

posesoria en el marco de una acción reivindicatoria, a partir del comentario y estudio de un fallo dictado por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán.

A través del recorrido procesal y argumental de las distintas instancias, se evidenciará como una figura procesal derogada hace más de setenta años -la información posesoria- aún puede gravitar en decisiones judiciales actuales, especialmente cuando ha sido objeto de inscripción registral.

En la sentencia que nos convoca, la Corte Suprema de la Provincia hubo de expedirse a propósito de un recurso de casación interpuesto por la parte demandada en el marco de una acción de reivindicación, a la que el demandado opuso defensa de prescripción adquisitiva breve.

II. PLANTEO DEL CASO. ANTECEDENTES

La causa en análisis tiene origen en una acción reivindicatoria promovida por el actor Fernández, quien para justificar su titularidad dominial, y en el marco del estudio de títulos (la llamada prueba diabólica) invoca como fundamento de su pretensión un encadenamiento de títulos dominiales, cuyo primer eslabón remite a una información posesoria tramitada en el año 1.947 con sentencia a favor de Rudecindo. Esta información fue registrada en el registro de la propiedad Inmueble de Tucumán.

Siguiendo la línea de los sucesivos adquirentes, en el año 1.948 el Sr. Rudecindo transfiere por escritura pública a José Ricardo; y en el año 1989 los herederos de José Ricardo ceden -por escritura pública- acciones y derechos hereditarios al actor en autos, Fernández. Su carácter de cesionario fue oportunamente reconocido en sede judicial, siendo puesto en posesión judicial del inmueble el 8/3/1991.

La parte demandada (Dumas y sus sucesores) manifestó que su derecho provenía -en su origen- de un título dominial fechado en 1911 a nombre de Alzogaray. Que producida la muerte de éste, en el año 1.983 sus sucesores le habrían cedido a Herrera, por escritura pública, las acciones y derechos hereditarios que les correspondían en los autos “Alzogaray... s/sucesión”, en el que se libró la pertinente hijuela que fue inscripta en el Registro Inmobiliario. Por último, Herrera transmitió por escritura pública a Dumas en el año 1.987. Opusieron en defensa de su derecho, excepción de prescripción adquisitiva breve, invocando accesión a la posesión de sus antecesores, y argumentando que mantuvieron su posesión desde el año 1987.

III. DESARROLLO PROCESAL

III.1. Sentencia de Primera Instancia

El Sr. Juez de grado elaboró la cadena de sucesiones del actor, Fernández, (que resumíramos ut supra), señalando como primer eslabón a Rudecindo, quien -como a estas alturas sabemos-, ostentaba un título derivado de una información posesoria, inscripto en el registro inmobiliario en el año 1947.

Por otra parte, observó que la cadena de antecesores del demandado se remontaba al año 1911, según constancias de un plano de mensura. En tal sentido, el juez advirtió que, según las constancias de dicho plano de mensura, los propietarios del terreno eran los herederos de la sucesión de D. Alzogaray. Éstos le habrían transmitido a Herrera en 1.983, siendo ésta la primera registración en esta cadena. Por último, Herrera le vendió por escritura pública a Dumas.

A raíz de este encadenamiento de títulos, el juez de primera instancia llegó a la convicción que el actor tenía mejor derecho de poseer, pues se remontaba a un título inscripto registralmente, en el año 1947, derivado de una información posesoria. No olvidemos que -por la otra parte- la aparente titularidad de los Alzogaray, si bien se remontaba al año 1911, derivaba de un plano de mensura únicamente, y que en esa cadena, el primer título inscripto en el registro fue el de Herrera en 1.983.

Aun partiendo de tal premisa (mejor derecho de poseer del actor), advirtiendo el sentenciante que la defensa del demandado resultaba ser una excepción de prescripción breve, se abocó a analizar si se cumplían los extremos de aquella.

Finalmente, el juez de grado consideró acreditados los extremos para la viabilidad de la defensa de prescripción adquisitiva breve, pues el demandado ostentaba un justo título. En tal sentido, valoró que tanto el título de cesión de Herrera, como el título de venta de Dumas, revestían las formalidades exigidas por la ley.

Recordemos que el justo título es aquel que, teniendo por objeto transmitir un derecho de propiedad, cumple las formas exigidas a tal fin por la ley, sin consideración a la persona de quien emana; es decir que cumple las formas, mas no con el fondo.

También entendió que la buena fe de Herrera y de Dumas habían quedado demostrada. En ese afán tuvo en cuenta que Herrera era cesionario de acciones y derechos hereditarios sobre bienes que fueron adjudicados a sus cedentes. Y en cuanto a Dumas, su buena fe se presume, pues su antecesor -Herrera- estaba inscripto como titular registral al momento de celebrarse la venta.

En lo referido al plazo de diez años de posesión, lo consideró cumplido, pues aun cuando existió una demanda de interdicto posesorio del hoy actor contra Dumas, y que -por regla- tendría que haber producido el efecto de interrumpir la prescripción; no tuvo tal virtualidad, pues, como señala nuestra Código, “*la interrupción de la prescripción por demanda se tendrá por no sucedida si el demandado es absuelto definitivamente*”, y esto último es lo que sucedió.

Con este análisis, el sentenciante de primera instancia decidió rechazar la reivindicación, haciendo lugar a la defensa de prescripción.

Como es de imaginarse, ese pronunciamiento llegó a segunda instancia con la apelación del actor.

III.2. Sentencia de Cámara. Primera intervención del Tribunal de Apelación

En este primer acercamiento con la causa, la Excma. Cámara confirmó la

sentencia de grado, es decir rechazó la reivindicación e hizo lugar a la defensa de prescripción adquisitiva breve. Cabe señalar que, de igual manera que el juez de grado, consideró que el actor tenía mejor derecho de poseer, pues su primer antecedente fue registrado en 1947; mientras que el del demandado no contó con inscripción sino hasta el año 1983. Sin embargo, corroborados los requisitos de la prescripción breve invocada, correspondía rechazar la reivindicación. Por otra parte, tampoco le dió virtualidad interruptiva de la prescripción al interdicto incoado por el hoy actor, pues fue parte vencida.

Con este panorama, el actor -obviamente- apelo a su última esperanza, y en ese afán casó la sentencia.

III.3. Sentencia de Corte. Primera intervención

En esta primera oportunidad de pronunciarse que tuvo el Máximo Tribunal de nuestra provincia (que no sería la última en esta causa), los ministros de la Corte tuvieron en cuenta que la sentencia de primera instancia (confirmada por la Excma. Cámara) había resuelto a favor del demandado pues consideraba cumplido los requisitos de la prescripción adquisitiva invocada como defensa.

Pues bien, en su labor de analizar el recurso del actor, y puntualmente en lo referido al planteo de que el demandado no cumplía con el plazo necesario para la admisibilidad de su defensa usucativa; la Corte advirtió que en ninguna de las instancias anteriores de juzgamiento, se había estudiado a conciencia y siguiendo los criterios doctrinarios en la materia, el efecto interruptivo de la prescripción, que habría tenido un mandamiento judicial librado en el marco de los autos caratulados “Pérez José R. s/ sucesión”, que por otra parte, formaba parte de las constancias de la causa. Efectivamente y como lo advirtió el Tribunal Supremo, en el acta del referido mandamiento, el oficial de justicia procedió a poner en posesión judicial del inmueble en cuestión a quien hoy es actor, a Fernández, interrumpiendo la prescripción del demandado.

Con esta premisa, la Corte reenvió la causa a la Cámara, en el entendimiento que se había omitido realizar un análisis profundo de la eventual aptitud interruptiva de la prescripción que significaba aquel mandamiento.

III.4. Sentencia de Cámara. Segunda intervención del Tribunal de Apelación

En el marco del reenvío, el tribunal de apelación, previo un recorrido de doctrina y jurisprudencia en el tema, concluyó en el sentido de que aquel mandamiento había dado lugar a la interrupción de la prescripción que invocara el demandado, y como obvia consecuencia, revocó la sentencia de grado, rechazando la defensa de prescripción opuesta.

Renglón seguido se abocó a analizar la procedencia de la reivindicación incoada por el actor. En ese afán, repasó el encadenamiento de títulos, y en el mismo sentido que lo hiciera la sra. juez de grado, concluyó que el actor tenía mejor derecho de poseer, pues remontaba su derecho al título obtenido por Rudecindo, surgido de una información posesoria, que fuera debidamente registrada en el

registro en el año 1947.

En su análisis, el Tribunal priorizó la importancia de la registración del título emanado de la información posesoria. En tal sentido, entendió que, en situaciones como la de marras, donde ambas partes invocan un mejor derecho, debería prevalecer el título del actor, pues la información posesoria de Rudecindo fue registrada en 1947. Mientras, por otra parte, el título invocado por el demandado, aun cuando se remontaba a Alzogaray (año 1911), la primera registración acreditada fue la de Herrera en el año 1983.

Con estos antecedentes, la Cámara de apelaciones revocó la sentencia, haciendo lugar a la reivindicación y ordenando la restitución del inmueble al actor.

Como era de imaginarse, el demandado, que hasta ese momento había venido triunfando en su pretensión, interpuso recurso de casación en aras de obtener un nuevo pronunciamiento del Supremo Tribunal que avalará su derecho. Así llega a la Corte su recurso de casación contra aquel pronunciamiento de la Cámara que hiciera lugar a la reivindicación.

III.5. Sentencia de Corte. Segunda intervención

¿Cuál fue -básicamente y en lo que aquí nos concierne- el planteo argüido por el demandado en su memorial?

Algo que -sorprendentemente- pasó desapercibido a lo largo de este entramado judicial. Argumentó que, tanto la juez de grado como la Cámara, consideraron que el actor tenía mejor derecho de poseer, pues la prueba diabólica remitía al título más antiguo registrado, al obtenido por Rudecindo en la información posesoria en el año 1947.

El demandado recurrente cuestionó esta premisa, argumentando que existió un erróneo análisis de la jerarquía de los títulos presentados por ambas partes, puesto que el de su parte no procedía de una información posesoria, a lo que agregó que databa de una fecha más antigua, 1911. Continuó en el mismo sentido, enfatizando que se le dio mayor valor al antecedente del actor, derivado de una información posesoria que tramitara “inaudita parte”.

Pues bien, a este punto es a donde quería llegar. Este agravio es receptado por el Máximo Tribunal; advirtiendo que -en ambas instancias- se valoró, para justificar el mejor derecho del actor, la inscripción registral de una sentencia recaída en una información posesoria tramitada en el año 1947. Sin embargo, ambos sentenciantes omitieron considerar el valor relativo que tenían las sentencias obtenidas de estos procedimientos.

La valoración efectuada por la Corte Suprema, que dispuso el reenvío de las actuaciones a la Cámara -manteniéndose a la fecha de esta redacción, la causa pendiente de resolución en aquel Tribunal- constituye el punto de partida para analizar un instituto procesal prácticamente relegado en la praxis contemporánea (por no decir desconocido). Ello obedece, probablemente, a su carácter vetusto o la extendida creencia de que carece de trascendencia jurídica. No obstante, la presente causa evidencia la vigencia de su gravitación dogmática y su potencial operatividad práctica, incluso cuando, paradójicamente, ha sido derogado hace

más de setenta años.

IV. LA INFORMACION POSESORIA

IV.1. Lineamientos generales

Dejando de lado las diferentes corrientes doctrinarias que buscan dar fundamento a la prescripción adquisitiva, debemos decir que, desde siempre ha existido una necesidad social de que la propiedad sea asegurada, y en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación.

Esta realidad no pasó inadvertida para nuestro Codificador, que se ocupó de organizar prolijamente el instituto de la prescripción adquisitiva. Sin embargo, el Código Velezano no regulaba (con acertada técnica legislativa para un código de fondo) el procedimiento necesario para obtener la sentencia judicial que declarase el derecho adquirido a través de la usucapión y la inscripción registral del mismo.

La falta de regulación del procedimiento necesario, llevó a que en distintos códigos provinciales se establecieran normas que trataban de llenar ese vacío legislativo, arbitrando procedimientos informativos que tramitaban inaudita parte, y cuya sentencia no producía efectos *erga omnes*, los que se conocieron como informaciones posesorias.

Se trató de procedimientos de jurisdicción voluntaria, por el cual una persona solicitaba que se le reconociera como poseedora de un inmueble, basándose en testimonios y otras pruebas -tratándose de actos posesorios, el pretenso poseedor podía valerse de todos los medios-. Se ponía especial rigor en la valoración de la prueba testimonial, rechazándose declaraciones vagas o sospechosas, así como aquellas que no detallaran actos posesorios concretos. Esta cautela respondía a la vulnerabilidad del procedimiento, pues por lo general se fundaba en testigos propuestos por el propio interesado

No era un juicio contencioso, sino un trámite orientado a obtener constancia legal de la posesión pública, pacífica y continua durante determinado tiempo (en general 30 años). El objetivo de estos procedimientos no era transferir la propiedad ni reconocer un derecho real, sino brindar seguridad jurídica al poseedor y permitirles una herramienta frente a terceros para defender su posesión.

Precisamente por esa falta de efecto *erga omnes* de que adolecían los títulos que se obtenían a través de aquellas informaciones sumarias, y el abuso que en muchas jurisdicciones se hizo de ellas, dando lugar a una verdadera “industria de la usurpación de inmuebles”; los títulos que así se obtenían, se miraban con desconfianza en el comercio. Claramente no fue esta la suerte del título obtenido por Rudecindo, que no solo fue transmitido sucesivas veces hasta llegar al actor, sino que llegó inclusive a ser considerado “*prima facie*” como suficiente para tener por justificado un mejor derecho de poseer.

IV.2. Valor de los títulos

Respecto del valor jurídico de las resoluciones aprobatorias de la información posesoria, se configuraron diferentes corrientes jurisprudenciales:

-Corriente minoritaria: consideraba que dicha resolución otorgaba un título completo y oponible erga omnes, salvo prueba de falsedad posterior; lo que implicaba en la práctica que el propietario que intentaba la reivindicación del inmueble, era quien debía probar la falsedad o defecto que eventualmente tornarse ineficaz la información posesoria. Esta corriente jurisprudencial se basó en la opinión de Zacharie, incorporada por el Codificador en la nota al art. 4016. La sentencia que declaraba la prescripción tenía autoridad de cosa juzgada absoluta, de esa manera se evitaba que el nuevo propietario debiera probar en cada reclamación posterior, que su información era eficaz¹.

-Corriente mayoritaria: entendía que sólo se trataba de un título imperfecto, de valor relativo, inoponible a quienes no hubieran intervenido en el procedimiento, y que, en caso de reivindicación, la carga de probar la posesión hábil para usucapir recaía en el poseedor². Fue esta doctrina la que prevaleció en la jurisprudencia del país, por ser más coherente con la naturaleza voluntaria y unilateral del trámite, evitando que la información se convirtiera en una sentencia con efecto de cosa juzgada absoluta en perjuicio de terceros no oídos. La justicia de esta corriente fue reconocida asimismo por la doctrina nacional³.

-Por último, autorizada doctrina, adoptando una solución intermedia entre ambos extremos, sostuvo que la prescripción treintañal valía según las pruebas en que se apoyaba y las circunstancias de cada posesión.⁴

Finalmente, ante la debilidad de este título, parte de la jurisprudencia buscó un “saneamiento” aplicando el plazo de la prescripción (treinta años) con justo título y buena fe, contado desde la aprobación de la información.⁵ Sin embargo, esta

¹ Cámara Civil 2º Cap. Fed. 21.4.1926 -en especial el voto del vocal Loza- en Rev. Jurisprudencia Argentina, t. 19, p. 852. Ver también: fallo del Dr. Miguel Romero como Juez de 1º Instancia, del 22.12.1905, citado por Acuña Anzorena, Arturo, Imperfección de los títulos de posesión treintañal y los derechos del comprador en el contrato de compraventa, en Rev. Jurisprudencia Argentina, t. 48, p. 204.

² Superior Tribunal de Santa Fé (Sala 1º) 8.11.1928 en Rev. Jurisprudencia de los Tribunales de la Prov. de Santa Fé, t. 7, p. 393/8; Cam. Civil 1º Cap. Fed., 1.9.1941, en Rev. La Ley, t.19, p. 215; Suprema Corte de Bs. as. 5.8.1941, en Rev. La Ley, t. 23, p. 963; Cámara Civil 2º, 3.11.1993, en Revista Jurisprudencia Argentina, t. 46, p. 624.

³ Sobre el tema puede verse: SPOTA (1949) p. 81; ZAVALA RODRIGUEZ, Carlos Juan, Informaciones posesorias, en Rev. Jurisprudencia Argentina, t. 46, p. 624; COLOMBO, Leonardo A., Cuestiones de fondo y forma relacionadas con las informaciones de prescripción treintañal, en Revista La Ley, t. 53, Sec. Doctrina, p. 811; SALAS, Acdeel E, Título perfecto y posesión treintañal, en Rev. Jurisprudencia Argentina, t. 62, p. 96.

⁴ LAFAILLE (1943) p. 608.

⁵ Cam. Civil 2º Cap. Fed. 4.8.1922, en Rev. Jurisprudencia Argentina, t. 9, p. 254; id, 24.10.1934, en Rev. cit. t. 48, p. 203.

superposición de prescripciones fue considerada contraria al sistema y carente de sustento jurídico válido, al no poder la información, calificarse como justo título para una nueva prescripción.

IV.3. Posibilidad de registración

Estos procedimientos tampoco generaban un título en sentido registral, es decir no surgía de ellos, un acto jurídico válido y formal como escritura pública o sentencia declarativa de dominio. En efecto, las sentencias que surgían de estos procedimientos posesorios, no eran títulos inscribibles.

A esta altura resulta lógico preguntarse, ¿cómo es posible, que la sentencia judicial de la información posesoria llevada a cabo por Rudecindo hubiese llegado al registro inmobiliario? Sucede que, en algunos registros provinciales, se llevaban registros paralelos de posesión, o se aceptaban asientos informales (no constitutivos) especialmente en zonas rurales. Así es que, la mayoría de los registros de la propiedad inmueble (como el de Córdoba o el de la capital Federal) rechazaban inscripciones si no existía título formal. Sin embargo, en algunas provincias como Tucumán, Santiago del Estero o Salta, se permitía dejar constancia anotada o marginal en los registros; precisamente lo que pasó en esta causa.

Por otra parte, debe tenerse presente que para esa época pesaba todavía sobre los registros inmobiliarios la tacha de inconstitucionalidad, por haber sido creados por las provincias exorbitando las exigencias del Código Civil. Más aún, por aquella época imperaba el sistema de los registros personales, de modo que los asientos se hacían en libros por orden cronológico y sin tomar demasiado en cuenta la inscripción anterior. Recién en el año 1968 con la sanción de la ley 17.801, se establece la organización del registro inmobiliario a nivel nacional, estableciendo que cada provincia tendría su Registro de la propiedad Inmueble, ajustándose a las disposiciones de la ley nacional. Es recién con esta ley que se incorpora la técnica del folio real, donde a cada inmueble se le asigna un folio especial en el registro.

Sirva esta breve referencia al sistema imperante en aquellos años, para que no cause la más mínima sorpresa, la doble inscripción que aparece en esta causa, y que es la culpable de las dos líneas de titulares de una misma propiedad.

En definitiva, el procedimiento era imperfecto e insuficiente, ya que no alcanzaba a garantizar debidamente ninguno de los intereses en juego: el del poseedor, de obtener un título perfecto; ni el del propietario, de no ser despojado por una falsa información posesoria.

IV.4. Sanción de la ley 14.159

Finalmente en septiembre del año 1952, se sancionó la Ley N° 14.159 de Catastro Geográfico Parcelario. El título VI de dicha normativa, contenía dos artículos que reglamentaron los “juicios de adquisición de inmuebles por la posesión continuada de los mismos”, estableciendo un procedimiento contencioso que -respecto de las partes, requisitos de la demanda y pruebas- debía sustanciarse de acuerdo a sus disposiciones, que mandó a incorporar al Código

Civil y aplicar de inmediato a todos los juicios en los que no se hubiera dictado sentencia. Dicho régimen, que sufrió algunas modificaciones posteriores, especialmente en lo referido a los medios probatorios, sigue siendo el que regula el procedimiento judicial del trámite para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. No obstante, cabe señalar que el Código Civil y Comercial ha traído como novedad, la incorporación de algunas normas procesales referidas a este juicio.

V. ESTADO DE LA CAUSA EN ANÁLISIS

A la fecha de elaboración del presente trabajo, la causa bajo estudio se encuentra pendiente de resolución definitiva por parte del Tribunal de Apelación.

Conforme surge de la reseña de su evolución procesal, la misma fue objeto de pronunciamiento por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia, la cual hizo lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada y dispuso la remisión de las actuaciones a la Excma. Cámara, a fin de que emita un nuevo pronunciamiento. Tal decisión tuvo por objeto que el Tribunal de reenvío efectúe una adecuada valoración de los títulos invocados por las partes, ponderando, en particular, el valor jurídico relativo de aquellos que tienen su origen en informaciones posesorias.

VI. REFLEXIONES FINALES

La causa analizada representa un valioso precedente en materia de derecho de dominio, posesión y registración, al reconocer efectos jurídicos relevantes a un instituto procesal derogado como la información posesoria, en la medida en que, habiendo sido inscripta, dio lugar a una apariencia de legitimidad.

A partir del análisis del caso, se advierte que el sistema registral no opera en abstracto ni de forma automática, sino que su eficacia depende de la interacción entre el principio de publicidad, el contenido del título y la realidad. La inscripción derivada de la información posesoria, pese a no constituir un título perfecto, permitió al actor consolidar, a los ojos de los sentenciantes, una situación jurídica preferente frente a quien, aun contando con un título aparentemente más antiguo, no había inscripto su derecho oportunamente. Esto nos convence de la necesidad de exigir a los operadores del derecho, una mirada crítica, histórica y contextual del sistema de fuentes y del funcionamiento del derecho registral como herramienta de seguridad y organización de la propiedad inmueble.

Por otra parte, esta causa nos demuestra que las figuras jurídicas, incluso aquellas en desuso o derogadas, pueden seguir produciendo consecuencias en la medida en que han sido válidamente incorporadas al tráfico jurídico en su tiempo. En efecto, el reconocimiento de eficacia a la información posesoria —instituto sin vocación sustancial de dominio, sin contradictorio y derogado hace más de siete décadas— plantea un interrogante central: ¿puede un asiento, nacido de un trámite formalmente débil, convertirse con el tiempo en fundamento suficiente de un derecho real?

La causa analizada refleja una tensión persistente entre la seguridad jurídica que busca garantizar el sistema registral y la justicia material que exige un examen más profundo de la legitimidad de los títulos.

En el régimen actual, con folio real y efectos declarativos, un caso idéntico al del fallo resultaría menos probable, aunque no imposible. La centralización de la historia jurídica del inmueble y el carácter declarativo de la inscripción reducen el riesgo de que un título inválido se consolide por la sola permanencia en el registro. Sin embargo, mientras la calificación registral se mantenga como un control esencialmente formal, persiste la posibilidad de que se inscriban actos carentes de legitimidad sustancial, generando una apariencia jurídica que no se corresponde con la realidad.

De hecho, la dualidad que se advierte en esta causa —entre constancias registrales y realidad jurídica— encuentra un paralelo en los conflictos entre publicidad registral y publicidad posesoria. En ambos supuestos, coexisten formas de “publicidad” que transmiten mensajes divergentes: por un lado, el registro, que presume la legitimidad del titular inscripto; por otro, la posesión, que proyecta al mundo exterior un hecho material que puede evidenciar un derecho mejor o distinto. Tanto en uno como en otro caso, el desafío radica en decidir si debe primar la seguridad formal que otorga el asiento registral o la verdad sustancial reflejada en la realidad fáctica.

En definitiva, el caso analizado revela un riesgo que, aunque atenuado por el actual sistema de folio real y efectos declarativos, no ha desaparecido: que el registro ampare una apariencia legítima sin sustento real. La tensión entre constancias registrales y realidad jurídica, semejante a la que se presenta cuando colisionan publicidad registral y publicidad posesoria, exige que la seguridad formal nunca se desligue de la verdad material. Solo así el registro cumplirá su verdadera función: ser garante de derechos reales legítimos y no refugio de ficciones jurídicas.

VII. CONCLUSIÓN CRÍTICA PERSONAL

Advierto que el enfoque que ha tenido la causa en las diferentes instancias, ha dado lugar a priorizar las formas sobre el fondo, exponiendo un riesgo latente en nuestro sistema registral en materia de derechos reales sobre inmuebles: que el registro deje de ser garante de derechos reales legítimos para convertirse en un santuario de apariencias.

El sistema actual ha avanzado en herramientas para mitigar este peligro, pero no lo ha erradicado. La verdadera seguridad jurídica exige que la publicidad registral, la publicidad posesoria y la legitimidad material de los derechos avancen de manera armónica, evitando que cualquiera de ellas se imponga de forma absoluta y genere distorsiones en la tutela de la propiedad.

VIII. BIBLIOGRAFIA

CALEGARI DE GROSSO, Lydia E. (2006): *Usucapión* (Santa Fé, Rubinzal - Culzoni).

LAFAILLE, Héctor (1943): *Tratado de los Derechos Reales* (Buenos Aires, Editorial Ediar).

LAPALMA BOUVIER, Néstor (1.984) El Proceso de Usucapión (Santa Fé, Rubinzal- Culzoni).

LEVITAN, José (1977): *Prescripción Adquisitiva de Dominio* (Buenos Aires, Editorial Astrea).

PAZ, Roberto (2021): *Prescripción Adquisitiva. De la realidad de Vélez Sarsfield a la actualidad del Código Civil y Comercial de la Nación* (San Miguel de Tucumán, Bibliotex).

SALVAT, Raymundo M. (1.952): *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales* (Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 4ta ed.).

SPOTA, Alberto G. (1949): “La sentencia declarativa de la prescripción adquisitiva en el derecho argentino. Su procedencia. Sus efectos ‘erga omnes’”, *Revista La Ley*, T. I Sección Doctrina.