

LA ANOTACIÓN DE LITIS: BENEFICIOS Y RESGUARDO PARA EL ADQUIRENTE DE BUENA FE

Grilli, Antonio Martin

Sumario: La anotación de litis, como medida cautelar cumple la función de alertar a posibles y futuros contratantes a cualquier título respecto de un inmueble determinado, poniéndolos en conocimiento de la existencia de una pretensión judicializada sobre el fundo e impidiendo que estos pudieran alegar buena fe en lo sucesivo. No obstante, se observa la aplicación de criterios doctrinales y judiciales, que terminan coartando en parte todo su radio de eficacia, contrariando así, las encomiables finalidades del instituto.

Palabras claves: anotación litis, alerta, buena fe, ineficiencia, interpretación, armonizar.

Tal cual lo prevé la legislación vigente, hay que reconocer que hoy en día no es nada sencillo ni ágil reunir todos los requisitos necesarios para impetrar un juicio de usucapión, pues los de admisibilidad ya suelen representar una dificultad, principalmente el conocido como plano de agrimensura, catastral o para prescribir, que debe ser visado por la autoridad administrativa y debidamente inscripto en el Catastro Provincial, importando un costo bastante elevado y al que no siempre puede acceder con holgada facilidad el poseedor.

La mayoría de las leyes provinciales de regularización dominial y/o sus decretos reglamentarios, suelen contemplar la confección del mismo por parte del organismo estatal para aquellas personas de escasos recursos; pero no así para el que en otros ensayos he denominado “el simple poseedor”.

Entiéndase que muchos poseedores sólo pueden acceder al juicio de usucapión clásico o vicinal y no al procedimiento regularizador, pues o bien poseen fundos sin construcciones, o construcciones que no son viviendas, o bien viviendas por encima del standard venal permitido, etc. y en el juicio de prescripción adquisitiva, el mentado plano constituye un requisito de admisibilidad sine qua non.

Existió alguna jurisprudencia que, de manera aislada y con algún acierto, entendió que la finalidad de la planimetría ab initio no era otra que determinar de manera cierta y exacta el objeto procesal de la usucapión y que ello bien podría lograrse por otros medios, tales como los informes de dominio y/o catastrales, resultando así una carga procesal de la parte actora, pudiéndolo incorporar hasta el momento previo del llamamiento de autos para dictar sentencia o al momento de la clausura de la etapa probatoria en otros casos (1).

Desde la doctrina también se levantaron algunas voces en sentido similar y proclive a la prescindencia del plano particular, como Pedro León Tinti (2) ...”La exigencia de hacer confeccionar un plano debe entenderse aplicable sólo en caso de que los predios no coincidan con los planos catastrales ya existentes... o bien que la posesión se ejerciera sobre una parte que abarque parcialmente varios inmuebles... en esos casos el nuevo plano, reemplazará los existentes en las reparticiones catastrales... Tal es la fuerza de la usucapión extingue y crea divisiones, modifica mapas catastrales, borra loteos ficticios.... Si por el contrario la posesión se ejerce sobre la totalidad exacta de un lote urbano, por ejemplo, si se pretende usucapir el lote 5 de la manzana 3 del barrio San Martín, no es necesario a nuestro juicio confeccionar un nuevo plano. Basta con acompañar copia autenticada del plano oficial del loteo respectivo... Debemos interpretar la exigencia de confeccionar un plano que es una reproducción exacta del catastral, como un capricho burocrático carente de sentido...”.

En otras situaciones, el impedimento tiene que ver con los llamados requisitos sustanciales, así el caso del poseedor que aún no cumplió el plazo de posesión legalmente exigido, o bien cumplido no resulta demostrable judicialmente en toda su extensión, otras veces no toda la secuencia temporal lo fue con ánimo de dueño, etc.

Lo cierto es que el artículo 1905 del CCyC establece que la resolución que disponga el traslado de la demanda prescriptiva o de la excepción, debe ordenar de oficio la anotación de litis a fin de dar a conocer la pretensión sobre el inmueble (3) y, como ya antes se expuso, existen poseedores inmobiliarios que por diferentes motivos no están en condiciones de interponer la acción de fondo respectiva y que, sin embargo, cuentan con un lapso de posesión considerable (es decir sin juicio, sin demanda y por ende, sin precautoria).

A estas alturas, surge de manera casi obligada preguntarse sobre la forma de resguardarse este poseedor (que solo para significar su imposibilidad actual para usucapir-normalmente temporaria-denomino como “simple poseedor”, haciendo expresa referencia a la carencia de los requisitos de admisibilidad de la demanda), ante un posible y eventual adquirente a título oneroso y de buena fe, resultando claro que con la anotación de litis inscripta, no se expondría a ello.

Entiéndase que el supuesto desinterés o desidia como propietario sólo estuvo en cabeza del anterior titular dominial, a la postre vendedor; por lo que para el poseedor no sería lo mismo dirimir su futura contienda contra uno u otro (incluyo al adquirente de buena fe, onerosidad mediante) pues, aun ante un embate reivindicatorio del nuevo titular dominial, no sería acogida la excepción de prescripción adquisitiva, ya que el ordenamiento jurídico, en aras a la seguridad del tráfico negocial, en este tipo de casos, deberá proteger al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso. Si bien aún hoy no existe consenso unánime sobre la solución cuando chocan la publicidad registral y la posesoria (art 1893 CCyC), participo de que debe privilegiarse la seguridad jurídica, esto es la inscripción registral, pues de lo contrario todo futuro adquirente debería convertirse en una especie

de investigador privado de la ocupación y así y todo, como ya supra se mencionara, la publicidad posesoria no siempre reúne una calidad indubitada.

No resulta improbable ni descabellado la adquisición de inmuebles ocupados, ya sea con o sin conocimiento del comprador (compras de fundos en ciudades distintas al domicilio de los contratantes, ventas a precios muy inferiores de los de plaza por el mismo estado de ocupación, etc.). En algunas oportunidades, especialmente en zonas de significativa ruralidad, la posesión animus domini sólo se reduce al cercado y desmalezamiento del predio rústico, lo cual imposibilita al pretense adquirente, aun cuando realmente deseara cerciorarse del estado de ocupación, distinguir si dicha posesión es ejercida por su vendedor o por una persona distinta. Es que no siempre la posesión es lo suficientemente ostensible para un eventual contratante como si, de seguro, para el Juez en el juicio de usucapión.

Puede apreciarse de manera sencilla, que casi la única oportunidad de protección consiste en impedir de alguna manera que el comprador adquiera la buena fe registral, lo cual no es nada sencillo la mayoría de las provincias que no cuentan, como Córdoba, con un registro de poseedores (Ley 9.150).

La utilidad jurídica de la anotación de litis reside en dar alerta no sólo a futuros adquirentes, sino que también a otros posibles intervinientes, pues así se visualiza en el mecanismo de la usucapión administrativa a nivel nacional (art 3 ley 20.396) como aviso previo a la inscripción a favor del Estado usucapiente, o bien en el procedimiento de regularización dominial (art 21 decreto bonaerense nº 2815/96/ ley 24.374), en que la existencia de cautelares que impidan la disposición del bien traban la respectiva inscripción de la consolidación del dominio preanotado (entiendo que la anotación de litis si bien no impide la disposición y/o transmisión del fundo, juega decisivamente un papel desalentador, pues el nuevo titular de todas maneras no podría alegar buena fe registral).

Resguardar a este llamado "simple poseedor", como también a cualquier posible e incauto futuro adquirente del fundo, cuando el mismo artículo 1905 del CCyC remite la anotación de litis en un juicio de usucapión, no es nada sencillo, por cierto, más aún cuando no existe en nuestro ordenamiento una acción similar a la publiciana de Roma que ficcionaba pretorianamente una usucapión acaecida (4).

Numerosa jurisprudencia se pronuncia en contra de la posibilidad de la promoción autónoma de esta cautelar, básicamente por considerar sólo su procedencia ante la existencia de una pretensión susceptible de provocar una modificación registral, por lo que no existiendo juicio (acción de fondo), no existiría pretensión (5).

En casi idénticos procesos (diligencias preparatorias) se registraron resoluciones a favor de la implementación autónoma de la cautelar (6).

Y por si fuera poco, el artículo 195 del digesto ritual bonaerense al igual que el de la mayoría de las restantes provincias, no limita ni prohíbe su decreto autónomo; por lo cual ello cuanto menos indica que la compatibilización no puede ser sólo en base a doctrina pues las prohibiciones en todo Estado de Derecho debieran ser siempre expresas e indubitables.

Así las cosas y sólo a título ilustrativo, el ordenamiento procesal tucumano, prevé la posibilidad de la traba anticipada de la anotación de litis incluso para el caso de ejercicio de acciones que involucren derechos de personas que pudieran tener alguna incidencia en derechos reales debiendo practicarse una especie de abono sumario (artículos 218, 228, 229 y 230). El código procesal entrerriano adopta un método similar al bonaerense y nacional, en cuanto no excluye expresamente la traba anticipada (artículos 192 y 226).

En el derecho español se prevén las cautelares previas a la interposición de una demanda, debiéndose impetrar esta última en un plazo máximo de 20 días (artículo 721 y ss. LEC). También se contempla de manera expresa “la anotación preventiva de demanda” y las “anotaciones registrales preventivas propiamente dichas”, con lo cual aquí los términos utilizados no dejan lugar a ninguna duda. El artículo 728 LEC establece su procedencia en aquellos casos de bienes o derechos susceptibles de inscripción en registros públicos.

En la mayoría de los códigos procesales se la denomina anotación de litis y no anotación de demanda, por lo que seguramente la contradicción jurisprudencial un poco se origine en esta especie de confusión conceptual. Pero también, porque no se tiene en vista cual de todos los intervinientes posibles en una pseudo relación posesoria podría ser el mayor perjudicado y en todo caso, por ende, quien merecería mayor prioridad y énfasis de protección.

Sin demasiadas hesitaciones, sencillo es concluir que el futuro adquirente es quien en definitiva eroga dinero a riesgo de heredar una conflictividad ajena y evitable. Propietario y poseedor de alguna manera ya están predeterminados, son parte del conflicto (judicializado o no aún), el mismo ordenamiento les provee de herramientas jurídicas diversas para componerse, por lo que, si realmente se pretende no aumentar la extensión o ramificación de introitos de este tipo, una buena y sana forma será, sin dudas, favorecer todo lo referente a las posibles alertas registrales, aplicando criterios proclives a esta finalidad.

Pero a su vez, debe resaltarse que, interpretar que la anotación de litis no sólo requiere la acción de fondo planteada, sino también que se ordene el traslado de la demanda, por cierto, es erróneo y

perjudicial hasta para el mismo poseedor que pueda encontrarse en condiciones de demandar (es decir no sólo al que denomino “simple poseedor”, sino también el usucapiente que aún no pudo ubicar a su contraparte).

La práctica tribunalicia y del ejercicio profesional muestran que en la mayoría de los casos se desconoce el domicilio real del titular registral, que previo a la notificación edictal deben producirse numerosos pedidos de informes de averiguación de paradero, que otras veces después de los anteriores, se debe rastrear posibles herederos; todo lo cual irroga un lapso de tiempo más que considerable (a veces de años) por lo que mientras tanto sería postergada la anotación de litis. Por ello, sostener y mantener tal interpretación doctrinal y jurisprudencial implica también consentir que no sólo podrían verse afectados posibles contratantes a título oneroso y “simples poseedores”, sino también, y quizás lo más grave, poseedores que cumplieren todos los requisitos formales y sustanciales del instituto de la usucapición. Aún más inentendible todo ello, cuando el criterio de concesión de cautelares que, como la tratada, no genera indisposición del bien, debiera ser lo suficientemente amplio (7).

Conclusión

El artículo 1905 del CCyC debe ser interpretado de manera armónica con los principios generales del ordenamiento procesal en materia cautelar, con todas las situaciones fácticas posibles en las relaciones posesorias y fundamentalmente, privilegiando en todo momento el conocimiento a terceros. Ello, lleva a considerar que la orden de traslado de la demanda de usucapición sólo constituye un límite temporal máximo sin la cautela de la anotación de litis, a tal punto que el derecho de fondo impone el deber del Juez de decretarla de oficio, en un proceso por excelencia dispositivo. Y correlativamente, no elimina la posibilidad de su traba de manera anterior, pues el término litis debe asimilarse a pretensión, pudiendo explayarse perfectamente en el líbello de solicitud cautelar autónoma (artículo 195 párrafo 2º CPCCBA).

Notas

1. “Oviedo, Marcelo Rafael c/Ocupantes del inmueble... s/Juicio ordinario” - Fallo Nº18.425/17 de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial- de fecha 06/07/17; firmantes: Dres. Horacio Roberto

Roglan, Judith Sosa de Lozina, Vanesa Jenny Andrea Boonman (Formosa) y también lo menciona Claudio Kiper en "Manual de Derechos Reales", Editorial Rubinzal-Culzoni, pág. 741.

2. "El Proceso de Usucapión", Ediciones Alveroni, 5ta edición, págs. 215 y ss.

3. "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación", Carlos Clerc, Editorial Errerius, pág., 156.

4. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Eugene Petit, Grupo Editorial 20XII, pág. 643.

5. "Battistutta Federico C/ Propietarios Inmueble Matricula 57018 S/ Diligencias Preliminares" - MP-16727-2019 Juzgado Civil y Comercial nº 14 Departamento Judicial Mar del Plata.

6. "Bertolini María Betiana s/Diligencias Preliminares" - MP-159.203-2015, Sala I Cámara Apelaciones Civil y Comercial Departamento Judicial Mar del Plata.

7. "Embargo y desembargo y demás medidas cautelares". Novellino Norberto J. Bs As. Ed. Abeledo Perrot. 1984. 2ª ed. Actualizada.

*Especialista en Derecho Inmobiliario y Posesorio - Egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mar del Plata (año 1995) - Doctorando en Universidad John Fitzgerald Kennedy -Capacitación Docente en Universidad Santo Tomás de Aquino