

**Claudia María Pajón Alexandrini**

## **“Particularidades de la prueba en el Proceso de Usucapión”**

**ABOGACIA**

**2014.**

### **RESUMEN**

La usucapión o prescripción adquisitiva es una institución muy antigua que aparece en el Derecho Romano como modo de adquirir el derecho real de dominio, entre otros.

Se define como un derecho por cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley.

Dos elementos fundamentales la hacen viable: la posesión calificada y el transcurso del tiempo determinado por ley.

La declaración de la adquisición del dominio por prescripción se obtiene mediante un procedimiento judicial reglado que exige el análisis severo de la prueba de los elementos que la configuran. Específicamente, los hechos que deben probarse son los referidos a las cualidades de la posesión: continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño, y el transcurso de 20 años de esa posesión.

Dicha prueba debe ser certera, insospechada, clara, convincente y como característica particular, compuesta. Su producción es un deber elemental de aquel que pretende la caída del dominio de su titular y la atribución de la propiedad a su favor.

Esta exigencia probatoria está vinculada al fundamento legal y socio-económico que rodea al instituto y a su efecto *erga omnes* y de interés público, en virtud de que lo que esta en juego es el derecho constitucional de la propiedad.

### **ABSTRACT**

The usucapion or acquisitive prescription is a very ancient institution that appears in the Roman law as way of acquiring the royal right of domain, between others. It is defined as a right for which the holder of a thing building, acquires the property of her for the continuation of the possession, during the time fixed by law. Two fundamental elements make her viable: the qualified possession and the course of the time determined by law.

The declaration of the acquisition of the domain by prescription is obtained by means of a judicial ruled procedure that demands the severe analysis of the test of the elements that form it. Specifically, the facts that must be proved are recounted to the qualities of the possession: constant, pacific, public and with owner's spirit, and the course of 20 years of this possession

The above mentioned test must be accurate, unsuspected, clear, convincing and as particular characteristic, composed. His production is an elementary duty of that one who claims the fall of the domain of his holder and the attribution of the property to his favor. This evidential exigency is linked to the legal and socio-economic foundation that makes a detour to the institute and to his effect *erga omnes* and of public interest, by virtue of which what this one in game is the constitutional law of the property

Introducción .....	5
Capítulo I. Antecedentes Históricos y Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva.....	7
1. Antecedentes históricos de la Usucapión.....	7
2. Fundamento legal y social de la prescripción adquisitiva: El Orden Público y la Seguridad Jurídica.....	8
3. El carácter no absoluto del derecho de propiedad.....	10
4. La usucapión con fundamento en un imperativo constitucional: Un fallo emblemático a favor de la “Comunidad Mapuche Huayquillán”.....	10
5. Conclusión.....	12
Capítulo II. El Dominio y La Prescripción.....	13
1. El Dominio y los modos de adquirirlo.....	13
1.1. El Dominio: concepto, caracteres y clases.....	13
1.2. Modos de adquirir el dominio.....	15
2. La Prescripción. Concepto. Clases. Tratamiento en el Código Civil.....	16
3. La Prescripción Adquisitiva. Clases.....	18
4. Conclusión.....	20
Capítulo III. La Prescripción Extraordinaria o Usucapión.....	21
1. Concepto.....	21
2. La Posesión.....	21
2.1. Concepto. Elementos.....	21
2.2. Caracteres de la posesión.....	22
3. El Tiempo.....	24
4. Conclusión.....	25
Capítulo IV. El Proceso de Usucapión.....	27
1. El Proceso de Usucapión en General.....	27
1.1. Naturaleza de la acción.....	27
1.2. Competencia.....	29
1.3. Legitimación.....	30
2. Características del Proceso a Nivel Nacional. Regulación Legal.....	31
3. Características del Proceso en la Provincia de Córdoba. Regulación Legal.....	32
4. Conclusión.....	33
Capítulo V. La Prueba y sus particularidades en el proceso de usucapión. Efectos de la Sentencia.....	37
1. Hechos a probar: La Posesión y El Tiempo.....	37
2. La importancia de producir prueba.....	42
3. La prueba compuesta.....	43
4. Medios Probatorios.....	45
4.1. La prueba de testigos.....	46
4.2. El pago de impuestos.....	48
4.3. Otros medios probatorios admitidos.....	50
5. Prueba insuficiente.....	52
6. Valoración de la prueba.....	53
7. La Sentencia y sus efectos.....	54
8. Conclusión.....	56
Capítulo VI. La Prescripción Adquisitiva en el Proyecto de reforma del Código Civil.....	59
1. Su ubicación en el Proyecto.....	59
2. Calificación de la posesión para prescribir. Normas procesales. Comparación con el Código Civil actual.....	59
3. Conclusión.....	62

Conclusión Final .....	65
Bibliografía .....	69



## **Introducción.**

El instituto de la prescripción proporciona una justa solución al premiar a quien largo tiempo se comportó frente a un inmueble como verdadero dueño, cuidándolo, conservándolo, mejorándolo y rescatándolo de una situación de abandono e improductividad ocasionada por la inercia y desinterés de su titular dominial, fomentando el trabajo y el mejoramiento de la actividad económica en beneficio de toda la sociedad.

Pero, el simple no uso o no ejercicio del derecho de propiedad por parte de su titular no es suficiente para extinguirlo. Se necesita algo más.

A la hora de adquirir por prescripción son fundamentales dos factores: el paso del tiempo y la realización de actos posesorios por parte de aquel que mantiene con la cosa, objeto de la usucapión, una relación real.

Posesión y tiempo son los requisitos que constituyen el marco conceptual a la hora de precisar las particularidades que presenta la prueba en el procedimiento judicial, propio y reglado, tendiente a lograr la declaración del derecho real de dominio sobre una cosa a favor de su poseedor, teniendo en cuenta que el instituto de la prescripción es de orden público, tiene por fin preservar la seguridad jurídica y dar estabilidad a las relaciones jurídicas.



## **Capítulo I. Antecedentes Históricos y Fundamentos de la Prescripción Adquisitiva.**

### **1. Antecedentes históricos de la Usucapión.**

La Usucapión es una institución muy antigua que aparece en el Derecho Romano como modo de adquirir el dominio.

Etimológicamente, la expresión proviene del latín *usus* que significa usar una cosa y de *capere* que equivale a tomar.

*“La usucapión consiste en la adquisición del dominio por la posesión continuada durante un año o dos: un año para las cosas muebles y dos para los inmuebles”* (ULPIANO, 170-228 d.C.). Una de sus principales finalidades era la de propender a la seguridad jurídica. *“Su finalidad consiste en la seguridad jurídica”* (GAYO, 120-178 d.C.). La Ley de las XII Tablas (450 a.C.) regulaba la usucapión estableciendo que ella operaba transcurridos uno o dos años, según se tratase de muebles o de inmuebles. Aparte de la posesión, no exigía la concurrencia de otros requisitos positivos, pero la prohibía cuando la cosa era robada o poseída violentamente. El antiguo *Ius Civile* (derecho de la ciudad o derecho quirritario) permitía la adquisición, cualquiera que hubiese sido la manera de iniciarse el goce, no sólo de cosas corporales sino de toda clase de derechos como las servidumbres, el usufructo, la herencia o la potestad sobre la mujer. Posteriormente leyes comiciales (leyes presentadas por el Magistrado y autorizadas por el pueblo) fueron imponiendo limitaciones: prohibición de usucapir de cosas furtivas, habidas por violencia (Tinti, 2011).

Para la adquisición del dominio por usucapión era menester la concurrencia de cinco requisitos: *possessio, tempus, res habilis, iusta causa y bona fides*, es decir, posesión, tiempo, la cosa debe ser susceptible de ser usucapida, justa causa y buena fe, y sólo era accesible a los ciudadanos romanos y a quienes se encontraban en una situación equiparable. Asimismo, para los fundos situados en las provincias, la usucapión era imposible, porque no eran susceptibles de dominio quirritario (derecho de los ciudadanos romanos), por ello, aparece la institución *longi temporis praescriptio*, mediante la cual se concedía la seguridad en la posesión cuando se poseía durante diez años, entre presentes, y veinte años, entre ausentes.

Justiniano (482 d.C.-565 d.C.) fusionó esta prescripción con la antigua usucapión, simplificando la legislación, estableciendo para el nuevo instituto los requisitos de uno y

otro. Así los plazos resultan modificados: para las cosas muebles se requieren tres años y para los inmuebles, diez o veinte años, según se tratase de presentes o de ausentes. Los demás requisitos de la usucapión clásica (*possessio, res, titulus y fides*) se mantienen (Ghirardi y Crespo, 2005).

En la Edad Media, la usucapión fue reconocida en Las Partidas, por ejemplo, La Partida III disponía que con el tiempo el hombre podía perder y ganar el señorío de las cosas. Éstas fueron el antecedente de Las Leyes de Indias y posteriormente del Derecho Español, vigente aun después de la declaración de independencia.

El vasto y despoblado territorio del Virreinato del Río de la Plata y luego de las Provincias Unidas del Río de la Plata fue un campo adecuado para la aplicación de esta institución y para el afianzamiento de los derechos. Finalmente, con la sanción del Código Civil, este antiguo modo de adquirir el dominio pasó a formar parte del derecho positivo.

## **2. Fundamento legal y social de la prescripción adquisitiva: El Orden Público y la Seguridad Jurídica.**

La institución de la prescripción tiene un fundamento legal asentado en el Orden Público y en la Seguridad Jurídica. El Orden público provee estabilidad a las relaciones jurídicas y se define como “el conjunto de principios e instituciones que se consideran fundamentales en la organización social de un país y que inspiran su ordenamiento jurídico”. Protege a quienes con su actividad logran que los bienes cumplan la función social de productividad a que están destinados, porque ello no sólo redundará en provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y por esa razón les brinda la seguridad que -transcurridos los plazos legales- no serán molestados en el ejercicio de esas facultades, porque habrán consolidado su situación, adquiriendo definitivamente el derecho correspondiente. Por su parte, Vélez Sarsfield en la Nota al Art. 3965 del Código Civil afirma que la prescripción es una institución de orden público que otorga “su más firme apoyo” a la sociedad.

La Seguridad Jurídica es un principio del Derecho que otorga certeza y regularidad al derecho, representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, garantiza al individuo la seguridad jurídica de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

La seguridad jurídica es la “certeza del derecho” que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada sino a través de procedimientos legales pre-establecidos. En el campo de los derechos reales si alguien ejercita sobre una cosa facultades que corresponderían al titular del derecho y la posesión se prolonga durante un plazo legalmente determinado, ese hecho le permitirá consolidar su posesión y transformarse en verdadero titular del derecho, previo ejercicio de un procedimiento judicial especial y reglado para lograr dicha titularidad. Se tiene en mira afianzar la seguridad jurídica, como vía para lograr que se haga efectiva la justicia.

Por otro costado, el fundamento socio-económico de la prescripción adquisitiva radica en que a la sociedad le interesa que los bienes sean utilizados de manera provechosa, porque las ventajas que de ellos se sacan no sólo benefician al que los utiliza, sino que incrementan globalmente la riqueza de la colectividad. Entonces, cuando un poseedor, aunque no sea propietario, se comporta durante largo tiempo como si lo fuese, y hace que los bienes rindan utilidad, la ley premia su actividad, por medio de la prescripción adquisitiva, y termina concediéndole la titularidad del derecho sobre ese bien. Por ello, se castiga a los titulares que abandonan ciertos bienes materiales, consolidando la propiedad el actual poseedor. De esta manera, se busca que estos bienes vuelvan al circuito económico y dejen de ser improductivos.

En resumen, el fundamento de la prescripción adquisitiva –y en general del instituto de la prescripción- es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables e inciertas, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social. GAYO en las Institutas (II-44), sintetiza su fundamento en el siguiente comentario: *“(…) esto parece haber sido admitido para que el dominium de las cosas no permaneciese incierto por mucho tiempo, ya que le era suficiente al dueño, para recuperar la cosa suya, el lapso de uno o dos años, que es el tiempo exigido al poseedor para la usucapión”*. (Moisset De Espanés, 1998; Mariani de Vidal, 1998).

### **3. El carácter no absoluto del derecho de propiedad.**

En el orden constitucional el derecho de propiedad individual, protegido por el art. 17 de la Carta Magna, está limitado en beneficio del bien común, esta limitación se halla plasmada en su art. 14 que, al enumerar los derechos de que gozan todos los habitantes de la Nación, agrega “conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio”. Al respecto, la Corte Suprema ha señalado: “*Ni el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución reviste carácter absoluto. Un derecho ilimitado sería una concepción antisocial. La reglamentación o limitación del ejercicio de derechos individuales es una necesidad derivada de la conveniencia social*”.<sup>1</sup>

### **4. La usucapión con fundamento en un imperativo constitucional: Un fallo emblemático a favor de la “Comunidad Mapuche Huayquillán”.**

La reforma constitucional del año 1994 introdujo el inc. 17 al art. 75 de la Carta Magna, referido al derecho de propiedad de las comunidades indígenas de la República Argentina. La norma constitucional, denominada “Cláusula Indigenista”, dispone: “Reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos. Garantizar el respecto a su identidad y el derecho a una educación bilingüe e intercultural; reconocer la personería jurídica de sus comunidades, y la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan; y regular la entrega de otras aptas y suficientes para el desarrollo humano; ninguna de ellas será enajenable, transmisible ni susceptible de gravámenes o embargos. Asegurar su participación en la gestión referida a sus recursos naturales y a los demás intereses que los afecten. Las provincias pueden ejercer concurrentemente estas atribuciones”.

En el fallo dictado con fecha 18 de agosto de 2004, recaído en una causa de prescripción adquisitiva iniciada por la Comunidad Mapuche Huayquillan de la Provincia de Neuquén, se afirmó: “*A la Comunidad actora le hubiere bastado, como lo hizo, acreditar su calidad de pueblo indígena, y la ocupación de las tierras por las que acciona..., para obtener el reconocimiento del derecho que reclama. La primera parte del inc. 17 del Art. 75 de la Constitución Nacional, introducido por la reforma de 1994 les reconoce su preexistencia étnica y cultural. La Carta Magna reconoce a los indígenas, entre otros, el derecho de propiedad y posesión de las tierras que*

---

<sup>1</sup> C.S.J.N. “Ercolano c/ Lanteri de Renshaw” 136:170 (28/04/1933).

*tradicionalmente ocupan, (Art. 75 inc. 17 C.N), lo cual podría entenderse como un régimen especial, sin suficientes precisiones con respecto a las normas del Código Civil... Sin perjuicio de ello, la accionante también ha acreditado los requisitos exigidos por el Código Civil a efectos de que prospere la demanda promovida. En estos actuados, el accionante ha invocado que durante mucho más que el lapso legal ejecutó actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, aptos para los fines pretendidos, ofreciendo para la acreditación de tal extremo prueba documental, informativa y testimonial (arts.2384 y 2453 del Código Civil)...Todas éstas cuestiones, llevan a sostener que existen datos suficientes, demostrativos del ejercicio de los actos de señorío exigidos por el Código Civil, por parte de la Comunidad Mapuche Huayquillán a la que por ello y por imperativo constitucional he de reconocer la posesión de las tierras que tradicionalmente ocupan, motivo por el cual cabe hacer lugar a la acción interpuesta.”<sup>2</sup>*

Con este fallo se ha dado curso favorable a la demanda de usucapión fundado en un imperativo constitucional, y se ha hecho una perfecta armonización entre los preceptos de la Constitución Nacional, del Código Civil y de la Ley 14.159 modificada por el Dec. 5756/58, todos orientados hacia el objetivo común del reconocimiento de la posesión y la propiedad a favor de la Comunidad Mapuche Huayquillán.

Respecto a la norma del inc. 17 del art. 75, principal fundamento del fallo comentado, se ha dicho: “...*Se trata de una norma plenamente operativa, ...que inaugura una saludable e injustamente postergada relación política entre los Pueblos Indígenas, el Estado Nacional y los estados provinciales de nuestra Nación*”. (Hualpa, 2002).

El Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación elaborado por los prestigiosos juristas Dres. Ricardo L. Lorenzetti y Elena I. Highton de Nolasco, que integran la Comisión creada por el Decreto 191 del año 2011, en la enumeración de los derechos reales incorpora la propiedad comunitaria indígena, en consonancia con el art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional y los tratados internacionales, las constituciones americanas, la legislación comparada y fundamentalmente la jurisprudencia nacional y provincial y la doctrina que legislaron sobre la propiedad de los pueblos originarios.

---

<sup>2</sup> Juzg. Civ, Com., Lab y de Minería, Chos Malal, Neuquén. Autos: "Comunidad Mapuche Huayquillan c/Brescia Celso y otro s/prescripción adquisitiva". Expte. 7250/1, Folio 186. 18/08/2004

## **5. Conclusión.**

Tanto la doctrina clásica, desde el derecho romano, como la legislación moderna vigente reconocen que la posesión que se tiene con ánimo de dueño produce el efecto de adquirir la propiedad mediante el instituto de la usucapión. Su existencia responde a la exigencia de crear condiciones de seguridad y certeza respecto a la propiedad de las cosas, y a la necesidad de incentivar la explotación productiva de los bienes, pacificar las relaciones sociales y poner fin a las controversias sobre el dominio de un bien.

El fallo comentado respecto al derecho de propiedad de la Comunidad Mapuche Huayquillán plasma en la realidad y la práctica, mediante la aplicación del instituto de la usucapión, el legítimo derecho de propiedad de las Comunidades Aborígenes sobre las tierras que ocupan desde siempre, haciendo operativo el propósito fundamental perseguido por el Artículo 75, Inciso 17, de la Constitución Nacional, referido al reconocimiento pleno de la posesión y propiedad comunitaria indígena, como justa reparación histórica de sus legítimos derechos.

## Capítulo II. El Dominio y La Prescripción.

### 1. El Dominio y los modos de adquirirlo.

#### *1.1. El Dominio: concepto, caracteres y clases.*

DEMOLOMBE define al dominio como “*el poder soberano y absoluto que pertenece a una persona sobre un bien cualquiera corporal o incorporal, haciéndolo propio*”. Para SAVIGNY es “*la extensión de la libertad individual o derecho a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa*” (Tinti, 2011, p.21).

El Código Civil utiliza generalmente en forma indistinta los términos “propiedad” y “dominio”, pero también emplea el primero como sinónimo de “derecho real”.

El derecho de propiedad garantizado por la Constitución Nacional tiene una amplitud mayor de la que puede surgir del concepto de “dominio” derivado del Código Civil. La Corte Suprema en la causa “Bourdie” afirmó que “propiedad” comprende todos los intereses que un hombre puede poseer, fuera de sí mismo, fuera de su vida y su libertad, y se integra con todos los derechos que tengan un valor reconocido, ya sea que surjan de las relaciones de derecho privado o de actos administrativos (Tinti, 2011, p.20).

A partir de la Constitución, el Código Civil limita el ejercicio del derecho de propiedad, el art. 2513, modificado por la ley 17.711, dice: “Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular”. En su antigua redacción esa norma establecía que derecho de propiedad es el derecho de disponer de las cosas de la manera más absoluta.

El art. 2506 del Código Civil define el dominio como “*el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*”.

En el Derecho moderno, propiedad es el término genérico, dominio, el específico y técnico.

El dominio es un derecho real (art. 2503, inc. 1 del Código Civil), es decir, es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas de orden público establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius praeferendi*.

El sometimiento de la cosa a la voluntad y a la acción de una persona, se concreta en la mayor cantidad de facultades que un derecho puede otorgar a su titular sobre la misma: derecho de uso *–ius utendi–*, derecho de goce *–ius fruendi–*, y derecho de disposición física y jurídica *–ius abutendi–*, que puede oponerse a toda la sociedad sobre la que pesa un deber de abstención, negativo, y correlativamente otorga a su titular todas las defensas *–acciones reales–* para protegerlo en caso de que se atente contra su existencia, plenitud y libertad (Mariani de Vidal, 1998).

El dominio tiene las características de absoluto, exclusivo y perpetuo. Es absoluto, por la mayor cantidad de facultades que un derecho puede otorgar sobre una cosa, lo cual no impide la existencia de restricciones que tienen que ver con el ejercicio abusivo del derecho, el art. 2513 del Código Civil expresa: “Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un derecho regular”; es exclusivo, ya que dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una cosa, según lo dispone el art. 2508 del Código Civil: “El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener”; y perpetuo, no se extingue por el no uso, lo cual no se opone al hecho de que si otro comienza a poseer la cosa y lo hace durante el término requerido por la ley, el dominio se extinguirá, pero no por el no uso, sino porque otro lo adquirirá bajo una institución distinta: la prescripción adquisitiva, así lo dispone el art. 2510: “El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción.”

El art. 2507 del Código Civil clasifica al dominio en: pleno o perfecto e imperfecto: “El dominio se llama pleno o perfecto, cuando es perpetuo, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etcétera.”

## ***1.2. Modos de adquirir el dominio.***

Los modos de adquisición del dominio son los hechos o actos de lo que puede resultar la adquisición de este derecho real.

Pueden ser originarios o derivados. Es un modo originario el que se adquiere sobre una cosa que carecía de dueño, como en los distintos supuestos de apropiación. Es, por el contrario, un modo derivado de adquirir el dominio cuando se transmite por el anterior propietario.

El art. 2524 del Código Civil enumera los distintos modos de adquirir el dominio: “El dominio se adquiere: 1. Por la apropiación; 2. Por la especificación; 3. Por la accesión; 4. Por la tradición; 5. Por la percepción de los frutos; 6. Por la sucesión en los derechos del propietario; 7. Por la prescripción.”

Breve descripción de cada uno de los modos de adquisición del dominio.

○ **Apropiación:** cuando se aprehende una cosa con ánimo de hacerse dueño de la misma, es decir, cuando concurren dos requisitos: el *corpus* y el *animus*. El adquirente debe tener capacidad para adquirir (art. 2392 del Código Civil) y la cosa debe ser susceptible de apropiación (cosas muebles sin dueño y abandonadas). Es decir que este es un modo de adquisición de cosas muebles. Los inmuebles no son susceptibles de apropiación, ya que nunca carecen de dueño, pues, si no pertenecen a particulares, son del dominio privado del Estado.

○ **Especificación:** cuando alguien por su trabajo, hace un objeto nuevo, con la materia de otro con la intención de apropiárselo (art. 2567 del Código Civil).

○ **Accesión:** cuando alguna cosa mueble o inmueble acreciera a otra cosa por adherencia natural o artificial (art. 2571 del Código Civil). Son casos de accesión: el aluvión y la avulsión, en ambos se trata del acrecentamiento de inmuebles por la acción espontánea del agua de los ríos, en el primer caso cuando sucede en forma lenta paulatina, y en el segundo cuando lo es por una fuerza súbita del agua; y la edificación y plantación, por aplicación de la regla *superficie solo credit*<sup>3</sup> del art. 2519 del Código Civil: “Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno, y que a él le pertenecen, si no se probare lo contrario. Esta prueba puede ser dada por testigos, cualquiera que sea el valor de los trabajos”, el dueño del terreno se hace en principio, dueño de lo edificado o plantado en él, aunque fuera con materiales ajenos.

---

<sup>3</sup> Locución latina que significa: “la superficie accede al suelo”.

- Tradición: es un modo de adquirir el dominio en forma derivada. Para lo cual se deben cumplir con los siguientes requisitos: que el transmitente sea propietario de la cosa; que tanto el transmitente como el que recibe la cosa, objeto de la operación, tengan capacidad de enajenar y de adquirir respectivamente y que la tradición se efectúe por título suficiente para transmitir el dominio, es decir, revestido de todas las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley. Por último, debe inscribirse el respectivo título de transferencia en el registro pertinente para que sea oponible a terceros.
- La percepción de frutos: La percepción de frutos como modo de adquirir el dominio de ellos, se legisla en el capítulo relativo a las “obligaciones y derechos del poseedor de buena fe” (Capítulo 4, Título II, Libro III C.C.). El art. 2423 dice: “El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos que correspondiesen al tiempo de su posesión; pero no basta que correspondan al tiempo de su posesión, si fueron recibidos por él, cuando ya era poseedor de mala fe”.
- La sucesión en los derechos del propietario: Esta forma de adquisición del dominio está regulada en el Libro IV del Código Civil. Es un modo de adquirir el dominio de los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte a una persona. La sucesión es la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona sobreviviente.
- La prescripción: Es la prescripción adquisitiva o usucapión. Es el modo de adquirir el dominio mediante la posesión y el transcurso del tiempo. El Código Civil regula este instituto en el Capítulo 3, Título I, de la Sección Segunda del Libro IV.

## **2. La Prescripción. Concepto. Clases. Tratamiento en el Código Civil.**

El ejercicio de las acciones, tanto civiles como penales, debe ser oportuno y clausurarse definitivamente en tiempo propio, como una exigencia de la certeza del derecho y de la paz social. Ello se concreta mediante el instituto de la Prescripción, definido como el modo de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina.

Las bondades de la prescripción han sido reconocidas por los juristas de todas las épocas. Ya la sentencia categórica del DIGESTO afirmó “*bono público usucapio introducta est*” (Libro XLI, Título III, ley 1°). JOSSERAND llamó a la prescripción “*La patrona del género humano y de todas las instituciones del derecho civil, la más*

*necesaria para el bien social*". Para CICERON es "*protectora del género humano y término de inquietudes y litigios*". LLAMBIAS encuentra su fundamento "*en la conveniencia general de liquidar situaciones inestables y de mantener la paz de las familias, que no debe ser alterada por la repercusión de hechos ocurridos con mucha antelación*" (Tinti, 2011, p. 28).

Todas estas expresiones coinciden en que este instituto debe existir para asegurar el fin de los litigios, consolidar el uso productivo de los bienes y propender al orden y a la paz social.

El Código Civil trata la prescripción en el Libro Cuarto, Sección Tercera, bajo el título "De la adquisición y pérdida de los derechos reales y personales por el transcurso del tiempo". Su art. 3947 dispone: "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".

En materia de prescripción se encuentran dos figuras jurídicas bien distintas: la *prescripción adquisitiva o usucapión*, que es una manera de adquirir derechos reales, y la *prescripción liberatoria o extintiva*, que es un modo de extinguir las obligaciones. El Código las define en forma separada en los arts. 3948 y 3949 respectivamente: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley"; y "La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere".

Tanto en la prescripción adquisitiva como en la liberatoria el tiempo es un elemento caracterizante que ejerce una vital influencia sobre las relaciones jurídicas. Los efectos de esa influencia son distintos según se trate de relaciones jurídicas reales o de relaciones jurídicas personales.

Otro elemento que tienen en común ambas especies es la actitud del sujeto titular de los derechos –reales y personales–: su pasividad o inactividad. En la prescripción adquisitiva el titular del dominio no se comporta como tal, es decir, no ejerce efectivamente el poder de señorío sobre la cosa; en la liberatoria el sujeto titular del crédito no ejerce acción alguna para hacer efectivo su crédito.

Respecto a la actitud del sujeto, Moseet de Espanés (2006), la distingue en una y otra especie. En la prescripción adquisitiva hay actividad del sujeto poseedor, pues se

comporta como dueño, como titular del derecho y llega a adquirirlo definitivamente por el transcurso del tiempo. En cambio, en la prescripción liberatoria hay inactividad durante un tiempo fijado por la ley por parte del titular del crédito, al no ejercer efectivamente su derecho en contra del deudor de la acreencia.

En resumen, la prescripción adquisitiva tiene dos elementos: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad) y pasividad del titular del derecho; 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, en cambio, la prescripción liberatoria es la consecuencia de dos elementos: 1) no ejercicio de las facultades propias del derecho respectivo (inactividad); y 2) transcurso del tiempo fijado por la ley.

Cabe mencionar, a título enunciativo, otros problemas que enfrentan y que son comunes a ambas prescripciones: el curso de la prescripción y las alteraciones que sufren por la interrupción o suspensión.

### **3. La Prescripción Adquisitiva. Clases.**

El art. 3948 del Código Civil define la prescripción adquisitiva o usucapión como: “La prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”, por otra parte el art. 4016 bis –referido a cosas muebles- dispone: “El que durante tres años ha poseído con buena fe una cosa mueble robada o perdida, adquiere el dominio por prescripción. Si se trata de cosas muebles cuya transferencia exija inscripción en registros creados o a crearse, el plazo para adquirir su dominio es de dos años en el mismo supuesto de tratarse de cosas robadas o perdidas. En ambos casos la posesión debe ser de buena fe y continua”.

Por lo tanto, se entiende por usucapión o prescripción adquisitiva “la adquisición del dominio de un bien –mueble o inmueble- por parte del sujeto que ha ejercido sobre ese bien una posesión pública, continua y pacífica, durante el tiempo dispuesto por la ley”.

Dentro de la prescripción adquisitiva hay dos clases: la ordinaria o breve y la extraordinaria o larga, aludiendo a los distintos requisitos –tiempo, buena fe y título- que se requieren para su cumplimiento.

Para que proceda la usucapión ordinaria será menester que se reúnan tres elementos: 1) posesión por un lapso mínimo de 10 años; 2) justo título; y 3) buena fe. El art. 3999 del Código Civil dispone: “El que posee un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”.

La posesión debe ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida; por justo título se entiende a aquel que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad y se encuentra revestido de las solemnidades exigidas para constituir el derecho real que se intenta constituir, pero no emana de su titular o éste no tiene capacidad para disponer, como por ejemplo, una compraventa, una donación, una permuta, o cualquier otro que involucre una causa suficiente de adquisición, y por último, buena fe, es decir, la creencia sin duda alguna del poseedor de ser exclusivo señor de la cosa, siempre se presume y debe existir en el momento de adquirir la posesión de la cosa, arts. 4006 del Código Civil: “La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser exclusivo señor de la cosa. Las disposiciones contenidas en el Título De la posesión, sobre la posesión de buena fe, son aplicables a este Capítulo”, y art. 4008 del Código Civil: “Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición”.

Para la usucapión extraordinaria los únicos elementos exigidos son: 1) la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 2) el plazo de 20 años.

No es necesaria la buena fe ni el justo título. Puede un poseedor de mala fe vicioso usucapir, pero el cómputo de los veinte años requeridos comenzará el día que se hayan purgado los vicios (al cesar aquellos o al año, cuando el propietario pierde las acciones posesorias). Así lo dispone el art. 4015: “Prescribe también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título o buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.

En síntesis:

■ Prescripción Adquisitiva de cosas muebles robadas o perdidas (art. 4016 bis):

- Muebles no registrables: posesión continua de buena fe durante 3 años.
- Muebles registrables: posesión continua de buena fe durante 2 años.

■ Prescripción Adquisitiva de cosas inmuebles:

- Ordinaria, breve o decenal: posesión continua durante 10 años, justo título y buena fe (art. 3999)
- Extraordinaria, larga o veinteañal: posesión continua durante 20 años (art. 4015).

#### **4. Conclusión.**

El Código Civil define el Dominio como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona; lo caracteriza como absoluto, exclusivo y perpetuo y establece los modos de su adquisición, dentro de los cuales se encuentra la prescripción.

La doctrina distingue entre modos originarios y derivados de adquisición del dominio. Dentro de los primeros, ubica a la prescripción, donde si bien la propiedad no carece de dueño, tampoco existe una transmisión expresa de su parte, sino por el contrario, una actitud pasiva respecto al ejercicio efectivo de su derecho.

En materia de prescripción existen dos figuras bien distintas: la prescripción adquisitiva y la liberatoria. En ambas, el transcurso del tiempo y la actitud del sujeto titular del derecho constituyen elementos que las distinguen.

Dentro de la prescripción adquisitiva existen dos clases, la ordinaria o breve y la extraordinaria o larga, cada una caracterizada por requisitos propios: la posesión continua, pacífica e ininterrumpida durante 10 años por parte de un sujeto distinto a su titular, su buena fe y el justo título en el caso de la ordinaria; y solo la posesión en las mismas condiciones durante 20 años, para la prescripción extraordinaria.

En suma, la prescripción es el medio para adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. En materia de derechos reales, el dominio, entre otros derechos reales, puede adquirirse y perderse por la prescripción.

La prescripción adquisitiva o usucapión es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación en la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley.

## **Capítulo III. La Prescripción Extraordinaria o Usucapión.**

### **1. Concepto.**

El art. 4015 del Código Civil define la usucapión extraordinaria mediante la enunciación de los requisitos exigidos para su cumplimiento: “Prescribe también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título o buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.

De la lectura de la norma se advierte que cualquier derecho real, y no sólo el dominio, puede ser adquirido por prescripción: el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, etc.,

Los requisitos necesarios para la adquisición de cualquier derecho real, excepto las servidumbres, se reducen a dos: la posesión continua y el transcurso de 20 años.

### **2. La Posesión.**

#### **2.1. Concepto. Elementos.**

La palabra posesión significa “acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro” (diccionario de la Real Academia Española), etimológicamente, deriva del latín “*po*” (partícula que refuerza el significado de la palabra que acompaña) y “*sedere*” (sentarse) y significa insistir en sentarse, sentarse nuevamente sobre algo o establecerse en un lugar.

El Código Civil la define en su art. 2351 como: “Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. Se encuentran claramente distinguidos los dos elementos que integran la posesión: *el corpus* y *el animus domini*.

El *corpus* es el elemento material, es el poder de una persona sobre la cosa, perfectamente discernible por todos, ya que está constituido por signos visibles y públicos.

El *animus domini* es el elemento subjetivo y se refiere a la intención de la persona de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, es decir, la intención de poseer como dueño.

En la práctica ambos elementos se refunden y se complementan de tal manera que ninguno de ellos, por sí solo, es suficiente para generar la relación posesoria.

Vélez Sarsfield siguiendo a SAVIGNY ha adoptado la *teoría subjetiva*, por la cual para que exista posesión es necesario acompañar al *corpus* con el elemento volitivo, el *animus*, para diferenciarla de la yuxtaposición (mero contacto físico sin valor jurídico).

Cabe señalar también que la posesión, en nuestro sistema legal, es un HECHO. En la nota al Libro Tercero “De los derechos reales”, Vélez Sarsfield explica: “*Al tratar de las cosas y de la posesión antes que de los derechos reales, seguimos la opinión y el método de MACKELDEY, porque las cosas y la posesión son los elementos de los derechos reales*”. Es decir, como elemento de los derechos reales es un hecho por el cual una persona puede disponer de la cosa según su voluntad y con exclusión de todos los demás.

## **2.2. Caracteres de la posesión.**

La posesión idónea para adquirir un bien por prescripción debe tener la característica de pública, continua y pacífica.

Por posesión pública se entiende a aquella que revela la intención de comportarse como dueño, es decir, el *animus*. Ello se comprueba mediante el carácter público y visible de los actos posesorios practicados no solo al inicio de la posesión sino también como mínimo durante todo el tiempo requerido por la ley (20 años, en la extraordinaria; y 10 años, en la ordinaria), de tal modo que el verdadero propietario haya podido conocer que un tercero está ejerciendo sobre la cosa de su propiedad actos de propiedad. El art. 2384 del Código Civil enumera los actos posesorios que son públicos: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes”.

Este requisito significa excluir toda posesión clandestina, definida como: “*La posesión es clandestina, cuando los actos por los cuales se tomó o se continuó, fueron ocultos, o se tomó en ausencia del poseedor, o con precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tenían derecho a oponerse*”.

La segunda característica que debe tener la posesión es la de ser continua y no interrumpida. Así surge de los siguientes artículos del Código Civil: Art. 2481: “La posesión anual para dar derecho a las acciones posesorias, debe ser continua y no

interrumpida”. Art. 4015: “Prescribe también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años...”. Art. 4016: “Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión”.

“La continuidad en la posesión consiste en la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos lo suficientemente cortos como para que no existan lagunas; es el resultado del uso normal del inmueble tal como pudiera hacerlo el verdadero titular, lo que importa decir también que no se requiere una permanencia constante sobre la finca” (Tinti, 2011, p. 51).

La última cualidad de la posesión idónea para usucapir es la de ser pacífica. Lo cual significa que la posesión útil para prescribir no debe ser viciosa. Así resulta del art. 3959 del Código Civil: “La prescripción de cosas poseídas por la fuerza, o por violencia, no comienza sino desde el día en que se hubiera purgado el vicio de la posesión”. La posesión con el vicio de violencia es definida en el art. 2365: “La posesión es violenta, cuando es adquirida o tenida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, sea por el mismo que causa la violencia, sea por sus agentes”. Es decir, la violencia puede ser ejercida por actos, agresiones o amenazas graves y serias, tanto materiales como morales que obligue al poseedor legítimo a retirarse o dejar su propiedad.

El art. 3959 del Código Civil dispone que el término de la prescripción comienza desde el día en que se hubiera purgado el vicio de violencia, o dicho de otro modo, no haber sido turbada durante el año en que se adquirió por violencias reiteradas (art. 2478 del Código Civil). Es decir que la posesión pacífica tendrá que ser anual para que se considere purgado el vicio de violencia; empezará a contarse desde el año en que cesó el último acto violento.

“Es evidente que la ausencia de posesión del adquirente constituye un obstáculo para la adquisición por prescripción, pues, destaca, la posesión no es un derecho sino un hecho, la posesión nada tienen de común con el derecho de poseer y resulta inútil la prueba del derecho de poseer, mucho más si se lo intenta hacer valer para adquirir el derecho real de propiedad a través de la posesión continua de veinte años”<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> T.S.J. Córdoba. “Magni Norberto Juan, p.s.a. falsedad ideológica. Recurso de Casación”. 06/06/2013.

### 3. El Tiempo.

El transcurso del tiempo es otro de los requisitos de la prescripción.

En el caso de la usucapión extraordinaria, el Código Civil, en su art. 4015, exige el transcurso de veinte años, sin necesidad de justo título ni buena fe.

Para alcanzar el tiempo de la usucapión es posible unir dos o más, es decir, recurrir a la accesión de las posesiones. En el caso de la usucapión larga, para que puedan unirse dos posesiones se requiere: a) que no sean viciosas; b) que no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa; y c) que procedan la una de la otra en forma inmediata. Asimismo, debe existir –y probarse– un vínculo jurídico que una ambas posesiones.

*“En materia de usucapión larga también puede tener lugar la accesión, pero no rige la exigencia de que las posesiones que se unen sean legales, esto es, de buena fe. Así un sucesor de mala fe puede unir su posesión a la de su autor de buena fe y completar de esta forma los veinte años, e inversamente puede resultar útil para el sucesor de buena fe ligar su posesión a la del antecesor de mala fe, ya que ello, y no obstante la calificación de la posesión, le permitirá llegar al término de la usucapión más rápidamente, al sumarse los años de posesión del autor”*.<sup>5</sup>

El curso de la prescripción puede suspenderse o interrumpirse. La suspensión se produce durante un lapso por un acontecimiento previsto en la ley, cesado el cual vuelve a reanudarse el cómputo. Los casos de suspensión deben estar expresamente contemplados por la ley. Ellos son: incapaces de hecho carentes de representación (arts. 3966 y 3980 del Código Civil); el matrimonio (art. 3969 del Código Civil); la tutela y la curatela (art. 3973 del Código Civil); y el heredero beneficiario (art. 3972 del Código Civil).

La cualidad de posesión continua exigida por el art. 4015 del Código Civil desaparece cuando se produce la interrupción de la prescripción. La interrupción se produce mediante un acto que hace desaparecer el tiempo transcurrido. Los actos interruptivos pueden ser civiles o naturales. Los primeros son la demanda (art. 3986 del Código Civil), el compromiso arbitral (art. 3988 del Código Civil) y el reconocimiento (art. 3989 del Código Civil). La interrupción natural se produce cuando se modifica el estado de hecho y el poseedor es privado de su posesión durante un año, aunque esta nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta, perpetrada por el antiguo poseedor o por un tercero (art. 3984 del Código Civil).

---

<sup>5</sup>SC Buenos Aires. “Delgado José c/ Magraner, José María y Otros s/ Reivindicación” 29/6/2010.

El tiempo de la posesión es el verdadero generador del derecho, de allí su importancia y la trascendencia de su prueba. Transcurrido y probado –mediante la realización de actos posesorios concretos, continuos e ininterrumpidos-, se produce, sin más, el nacimiento del derecho de propiedad.

#### **4. Conclusión.**

La prescripción como modo de adquirir el dominio, confiere la propiedad por el simple hecho de haber poseído una cosa, durante el tiempo que señala la ley y con los requisitos que ella indica. Respecto a la posesión, ésta se encuentra caracterizada por sus dos elementos, uno material, el *corpus*, y el otro psicológico o subjetivo, el *ánimus domini*, ambos fundidos de tal manera que ninguno de ellos, por sí solo, es suficiente para generar la relación posesoria. Asimismo, la posesión idónea para adquirir un bien por prescripción debe tener la característica de ser pública, continua y pacífica. En cuanto al tiempo, es decir, al período durante el cual se ejerce la relación posesoria así caracterizada, la ley dispone que debe ser de veinte años, admitiendo la unión de posesiones para alcanzar ese plazo.

Por ende, se destaca la importancia y trascendencia de estos dos requisitos por cuanto serán materia de prueba en el proceso judicial respectivo, que declarará el nacimiento del derecho de propiedad.



## **Capítulo IV. El Proceso de Usucapión.**

### **1. El Proceso de Usucapión en General.**

La declaración de la adquisición del dominio por prescripción se obtiene mediante un procedimiento judicial reglado cuyo objeto es (o debería ser) armonizar la garantía de los propietarios con el derecho de los poseedores que han adquirido el dominio, de tal modo que estos últimos cuenten con un instrumento que acredite la propiedad, ingresar al tráfico jurídico y acceder al crédito.

La caída de un dominio y la atribución de la propiedad a un poseedor, exige el análisis severo de una prueba que debe ser precisa, insospechada y convincente; específicamente, los hechos que deben probarse son los referidos a las cualidades de la posesión y al tiempo exigido por la ley para que aquel poseedor sin derecho pase a ser propietario y titular del derecho real; estado jurídico que se concreta con la inscripción en el registro correspondiente de la sentencia declarativa que pone fin al procedimiento.

#### ***1.1. Naturaleza de la acción.***

Según el derecho sustancial que se pretende hacer valer en juicio, las acciones se clasifican en reales y personales.

El art. 2756 define a las acciones reales de la siguiente forma: “Acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado”.

En el juicio de usucapión, el actor ejerce una acción en contra de una persona determinada, teniendo como pretensión que se declare que adquirió el derecho por usucapión. ¿Se trata de una acción real o personal?

Tinti (2011), la califica como una acción real, pues el juicio de usucapión tiene precisamente la finalidad prevista en el artículo: hacer declarar la existencia del derecho real de dominio adquirido por la posesión y el transcurso del tiempo. Además, esta naturaleza produce efectos distintos a los de las acciones personales, en cuanto se hacen valer *erga omnes* y determina la competencia de los tribunales del lugar del bien.

El mismo autor en una edición anterior de su obra referida al proceso de usucapión, comparte la posición sostenida por LEVITAN: “La acción no persigue el dominio del

inmueble, que ya tiene, sino una declaración judicial a favor de este propietario, por lo cual se trata de una acción personal” (Tinti, 2005, p.134).

Desde otro punto de vista, Díaz Reyna (2012), entiende que se trata de una acción personal, por la cual la persona que ha usucapido reclama se declare que el anterior propietario ha perdido su derecho desde el momento mismo en que él lo adquirió. Es una acción personal para hacer valer la prescripción que implica la extinción del derecho del anterior propietario y para obtener un título instrumental del derecho ya adquirido.

Respecto a la naturaleza real o personal de la acción de usucapión, se ha resuelto:

*“Más allá de las discrepancias doctrinarias a cerca de la naturaleza real o personal de la acción declarativa de prescripción adquisitiva, y aún adhiriendo a la postura que la ubica en la segunda categoría mencionada pues la misma no persigue el dominio del inmueble sino solo una declaración judicial a favor del usucapiente, tal consideración no permite en modo alguno afirmar que en el proceso de usucapión corresponda aplicar el fuero de atracción emergente del juicio sucesorio del propietario contra quien se dirige la demanda. Ello así, pues independientemente de la postura que se adopte en torno a la naturaleza de la acción, es uno de los supuestos en que la ley procesal, a los fines de la determinación de la competencia, asimila a las acciones reales, disponiendo el artículo 6, inc. 1º última parte del C.P.C., que la cuestión debe tramitarse por ante el juez del lugar de ubicación del inmueble. (Voto de los Dres. Díaz Reyna y Liendo, por sus fundamentos) 2- El hecho que no se aplique el fuero de atracción al proceso de usucapión, resulta ampliamente conveniente atento a la necesidad de que el juez que entiende en el mismo pueda tener inmediatez con el inmueble que se pretende usucapir, no solo por la cuestión práctica de que ello facilita la producción y recepción de la prueba, sino también por el conocimiento que puede adquirir sobre las características del lugar, ya que los actos posesorios pueden tomar matices diferentes según el ámbito geográfico en el que se verifiquen. (Voto de los Dres. Díaz Reyna y Liendo, por sus fundamentos). 3- Sin desconocer la ardua polémica autoral existente sobre la naturaleza real o personal de la acción de usucapión, lo que resulta realmente dirimente a los efectos de definir la competencia del juez, reside en que la acción referida -aún cuando no pueda tipificarse como real- tiende a determinar la existencia de derechos reales sobre un inmueble buscando eliminar el obstáculo (inscripción contraria en el registro) que impide o perturba la libre disposición del*

*dominio que se dice adquirido originariamente, por lo que tampoco puede calificarse como acción personal a la que alude el supuesto del inc. 4 del art. 3284 del Código Civil. Siendo ello así, y teniendo en cuenta la jurisprudencia sentada por la C.S.J.N. en cuanto sostiene que la usucapión no puede ser en modo alguno considerada como una acción personal de los acreedores del difunto ni tampoco como aquellas relativas a bienes hereditarios que se suscitan entre coherederos, tal consideración es de suyo suficiente para descartar la operatividad del fuero de atracción del sucesorio del propietario contra quien se formula la demanda. (Voto de la Dra. Chiapero de Bas, por sus fundamentos)”<sup>6</sup>.*

La naturaleza del pronunciamiento judicial que una acción judicial pretende puede ser condenatoria, constitutiva o declarativa. Desde este punto de vista, la acción de usucapión es declarativa, pues procura una sentencia de mera declaración de un derecho que ya forma parte del patrimonio del actor. Normativamente esto lo confirma el art. 24 de la ley 14.159 cuando se refiere al “juicio de adquisición del dominio de inmuebles”, y por su parte el art. 789 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba cuando habla de “sentencia que declare adquirido el dominio”.

## **1.2. Competencia.**

¿Ante qué juez debe interponerse la demanda de usucapión?: Teniendo en cuenta que se trata de una institución del derecho civil de contenido patrimonial, la competencia material corresponde al juez en lo civil.

La competencia territorial está determinada por las leyes procesales: El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en su art. 5, inc. 1, segundo párrafo, establece para la acción de usucapión, la competencia del lugar donde esté situada la cosa litigiosa; del mismo modo el inc. 1 del art. 6) del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, dispone que en materia de prescripción adquisitiva el tribunal competente en razón del territorio es el del lugar en que está situado el bien litigioso, es decir, el inmueble.

Por último, atribuir la competencia considerando el lugar de ubicación del inmueble usucapido facilita la producción y recepción de la prueba, como por ejemplo, la inspección ocular, la prueba testimonial, la recepción de informes registrales, etc.

---

<sup>6</sup> CApel Civ. y Com. 8va. Nom. Córdoba. “González L. c/Siemens Stuckert Ltda. y Otros – Usucapión – Medidas Preparatorias - Recurso de Apelación – Posesión Veinteñal. S.J. N° 1519, 2005 -.B.

### ***1.3. Legitimación.***

Por regla general, existe en la figura de la prescripción, un sujeto activo –el poseedor que adquiere el derecho- y un sujeto pasivo –el anterior propietario que ha perdido la posesión y el dominio.

En la legitimación activa se trata de determinar quién será el actor en el juicio de usucapión, lo que se relaciona con el tema de quienes pueden usucapir. El art. 3950 del Código Civil dispone que pueden usucapir los que pueden adquirir por otros modos.

Los incapaces de hecho pueden poseer y usucapir por medio de sus representantes legales, quienes intervendrán en el proceso en su nombre.

Las personas jurídicas también pueden prescribir; serán sus representantes legales los que deberán promover el juicio de usucapión.

Si el poseedor fallece antes de haberse cumplido el plazo de prescripción, sus herederos pueden completarlo, serán continuadores de la posesión del causante, no adquieren una nueva posesión sino que continúan la misma. Si el plazo de prescripción se hubiera cumplido en vida del causante, el inmueble forma parte de los derechos reales que pasan a los herederos. Uno solo de los herederos puede promover el juicio de usucapión y su declaración será a favor del causante, es decir, favorecerá la sucesión, a todos los herederos.

En cuando a la legitimación pasiva, el juicio de usucapión se dirige en contra de quien era propietario antes de cumplirse la prescripción adquisitiva. Es decir que el demandado será el propietario que perdió, primero la posesión y luego por el transcurso el tiempo, el derecho real.

El propietario puede o no ser el que figura como titular registral, pues los derechos reales se adquieren fuera del registro, conforme a la teoría del título y modo tradición.

Si el Estado es el propietario del inmueble, el juicio se dirigirá contra él, siempre que dicho bien pertenezca a su dominio privado. Si pertenece al dominio público la usucapión no es posible atento a que sólo pueden ser poseídas las cosas que se encuentran dentro del comercio. Requiere la desafectación del bien del dominio público, la cual debe efectuarse por hechos o actos administrativos.

La necesidad de una evidencia absoluta de la desafectación ha sido reconocida por esta Corte (conf. doctrina de Fallos: 263:437; 311:2842, entre otros). “...*No se encuentra controvertido en la causa la inexistencia de un acto de desafectación formal. Asimismo, de las constancias del expediente no surge la existencia de actos o hechos de los que se*

*pueda derivar la desafectación que pretende el actor. Tal como se estableció ut supra dichos actos o hechos deben ser indudables y manifestarse por constancias inequívocas de las que se desprenda una evidencia absoluta de la desafectación, las que no se encuentran presentes en el sub lite. Por el contrario, en el presente caso ha mediado una continuación del uso público del bien, toda vez que el Estado Nacional transfirió el predio en litigio -oportunamente afectado al uso militar del Ejército Argentino- a favor de la UNC con el objetivo de ser destinado al uso educativo. De aquí se sigue que si no se ha acreditado de manera suficiente que mediaron por parte del Estado Nacional actos o hechos que importarían la desafectación de los predios que ocupa, resulta improcedente el instituto de la usucapión, por lo que corresponde rechazar la demanda”.*<sup>7</sup>

También, participarán en el proceso de usucapión como terceros interesados –no como demandados-, el Estado, en todos los niveles, en caso de haber interés fiscal comprometido, su citación y participación está prevista en el art. 24 apartado d) de la Ley 14.159, y en la segunda parte del art. 782, y en el art. 784, inc. 1 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba; todos aquellos que se consideren con derechos (el acreedor hipotecario, el poseedor inscripto conforme a la Ley Provincial 9150, de Saneamientos de Títulos y Registro de Poseedores de Inmuebles, el embargante del inmueble, etc.) y los colindantes confirmados por catastro en su informe.

## **2. Características del Proceso a Nivel Nacional. Regulación Legal.**

A nivel nacional el trámite procesal de la usucapión está regulado por los arts. 24 y 25 de la Ley Nacional N° 14.159 “Catastro Nacional – Prescripción Adquisitiva de Inmuebles” del año 1952; el primero de ellos, reformado por el Decreto-Ley N° 5758 del mismo año. Se trata de un juicio de carácter contencioso, contradictorio, debiendo observarse las reglas del juicio ordinario en todas sus etapas. Se inicia con una demanda que se dirige contra quien resulte titular del dominio cuya individualización se logra mediante las constancias del catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble (inc. a). Se acompaña con la demanda un plano de

---

<sup>7</sup> C.S.J.N. “Vila, Alfredo Luis c/Gobierno Nacional – Poder Ejecutivo Nacional s/usucapión” Fallos, V. 499. XLIII y otro, 18/09/2012

mensura suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, cuyo objeto es individualizar y ubicar el inmueble a usucapir (inc. b).

A los fines de la citación del demandado si no fuera posible establecer con precisión quién figura como dueño al tiempo de promoverse la demanda, se lo citará mediante la publicación de edictos y se le nombrará un defensor oficial para que lo represente en juicio, caso contrario el procedimiento será nulo.

El inc. d del art. 24 dispone que en caso de haber interés fiscal comprometido, participará en el juicio como tercero interesado, el Estado Nacional, Provincial o Municipalidad a quien afecte la demanda, a través de su representante legal. La intervención estatal se limita al control y supervisión del cumplimiento de los requisitos legales, sin asumir el carácter de "parte" litigante, sino como tercero interesado.

Respecto a la prueba de la posesión por el término fijado por la ley, el procedimiento admite toda clase de pruebas (prueba compuesta), especialmente el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble y la testimonial, aunque el fallo no puede basarse exclusivamente en esta última (inc. c).

Cabe agregar que después de la modificación introducida por el Decreto-Ley 5756/58, el pago de impuestos ha perdido el carácter de prueba decisiva de la posesión que revestía en el sistema primitivo de la Ley 14.159, siendo un mero acto exteriorizante del *animus domini*, cuya valoración se hará junto a las demás pruebas producidas.

Por último, la sentencia dictada en el juicio de usucapición es declarativa y con efectos *erga omnes*. Asimismo, si la demanda es rechazada no impide que el poseedor reitere su pedido, cuando se funda en la falta del tiempo requerido para usucapir.

En síntesis, el procedimiento regulado por la Ley 14.159 se asienta sobre los siguientes pilares: juicio contradictorio, citación del titular registral, plano del inmueble y prueba compuesta.

### **3. Características del Proceso en la Provincia de Córdoba. Regulación Legal.**

En Córdoba, el proceso de usucapición está regulado como un juicio declarativo especial en el Capítulo IX del Título I, del Libro Tercero, artículos 780 a 790 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba.

La reglamentación cordobesa es más minuciosa y compleja –lo que ha sido objeto de diversas críticas- pues divide el trámite en dos instancias, las medidas preparatorias de la demanda de usucapición y la demanda propiamente dicha.

El proceso preparatorio (arts. 780 y 781) se inicia con un escrito, “Prepara demanda de usucapión”, acompañado por dos elementos: un plano de mensura del inmueble confeccionado, con una antelación no mayor de un año, por un profesional autorizado y visado por la Dirección de Catastro de la Provincia; y un estudio de los antecedentes sobre la titularidad del dominio y la condición catastral del inmueble afectado, suscripto por profesional competente. Adicionalmente se deben indicar en la solicitud los datos (nombre y domicilio) de los colindantes.

En esta primera etapa el Tribunal interviniente ordena la producción de oficios dirigidos a: las reparticiones catastrales, de recaudación tributaria y prestataria de servicios para que informen sobre quienes figuran en sus registros como titulares del dominio, contribuyentes o usuarios respecto del inmueble afectado y sus domicilios reales o fiscales; al Registro de la Propiedad para que confirme o rectifique la presunta titularidad del dominio que surge de los informes precedentes; al Juzgado Electoral para que suministre los domicilios de los presuntos propietarios del inmueble y de los colindantes; y, por último, a la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores.

Finalizado el procedimiento preparatorio comienza el trámite contradictorio del juicio ordinario. Se interpone la “Demanda” de usucapión propiamente dicha, en un plazo fatal de veinte días de expedido el informe del Registro de la Propiedad, caso contrario se produce el desistimiento del pedido. En el escrito de demanda debe indicarse el tiempo (de veinte años o más) de posesión y qué actos posesorios se han practicado. Luego, si ha sido individualizado, se cita al demandado, y si no se ha determinado, se publican edictos a tal fin. También son citados terceros interesados (el Estado, en todos los niveles; titulares de derechos reales distintos del dominio; colindantes) que tuvieran derechos sobre el inmueble y que pudieran resultar afectados, en cuyo caso asumirán la condición de demandados (Vénica, 2005).

Luego de producida la prueba, el Tribunal dictará sentencia, en caso que se declare adquirido el inmueble por prescripción, ordenará la inscripción del inmueble a nombre del actor en el registro de la propiedad inmueble.

#### **4. Conclusión.**

El juicio de usucapión es un procedimiento judicial reglado que tiene por objeto hacer valer en juicio un derecho sustancial concreto: la adquisición del dominio de un bien por prescripción.

Se trata de un proceso que procura una sentencia de mera declaración de un derecho que ya forma parte del patrimonio del actor, cuya acción, aunque discutida doctrinariamente acerca de si es real o personal, se tramita ante el juez civil del lugar de ubicación del inmueble, lo que define la competencia material y territorial respectivamente.

Las partes del proceso son dos: el sujeto activo o actor: el poseedor del inmueble que pretende una declaración judicial a su favor; y el sujeto pasivo o demandado: el propietario anterior y/o titular registral del inmueble. Intervienen en el proceso como terceros interesados y no como partes del juicio, el Estado, en todos sus niveles, terceros con derecho y los colindantes.

La regulación procesal del juicio de usucapión a nivel nacional está previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley N° 14.159 y del Decreto-Ley 5758 del año 1952. En la Provincia de Córdoba está regulado por el Código Procesal Civil y Comercial, artículos 780 a 790. En ambas regulaciones el juicio es contencioso, contradictorio y de trámite ordinario. En Córdoba el trámite es más minucioso y complejo, dividido en dos etapas; las medidas preparatorias y la demanda propiamente dicha.

A continuación se muestran las diferencias entre el trámite procesal de la Ley 14.159 y la regulación del Código Procesal de Córdoba en el siguiente cuadro comparativo:

Trámites	Art. 24 Ley 14.159	Código Procesal de Córdoba:
Tareas previas a la demanda	Acompañar con la demanda:  1. Certificación de catastro o Registro del titular del dominio (inc. a). 2. Plano de Mensura (inc. b)	Se tramita como “Medidas Preparatorias”:  1. Plano de Mensura (art. 780) 2. Estudios de Títulos (art. 780) 3. Oficio de Informes (art. 781) a Catastro, D.G.R., Municipalidad; Epec; al Registro de la Propiedad; al Juzgado Electoral; a la Unidad Ejecutora y al Registro Personal de Poseedores.
Personas a citar	1. Al titular del dominio	1. Titular del dominio (art. 782) 2. La Provincia (art. 784) 3. La Municipalidad (art. 784) 4. Titulares de otros derechos reales (art. 784) 5. Posibles titulares de derechos no

		mencionados en el informe de dominio (art. 784) 6. Los colindantes.
Forma de citación a desconocidos	1. Por edictos (inc. a art. 24, 145 CPCCN)	1. Por edictos (art. 783) 2. En el Juzgado de Paz (art. 785), o 3. En la municipalidad más cercana (art. 785). 4. Cartel en el inmueble.



## **Capítulo V. La Prueba y sus particularidades en el proceso de usucapión. Efectos de la Sentencia.**

### **1. Hechos a probar: La Posesión y El Tiempo.**

Para delimitar los hechos a probar en el proceso de usucapión partimos de lo dispuesto por el art. 4015 del Código Civil. La norma establece los requisitos exigidos para la adquisición de la propiedad de cosas inmuebles –y demás derechos reales- cuando no hay título ni buena fe del poseedor: “*la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí*”, es decir que, POSESION y TRANSCURSO DEL TIEMPO son los hechos a probar en el juicio de usucapión.

Estos hechos deben ser probados por el actor, puesto que es él quien alega que ha adquirido por prescripción el inmueble objeto de la pretensión. Resulta plenamente aplicable el principio de quien alega un hecho debe probarlo.

“La carga de la prueba en sentido estrictamente procesal es la conducta impuesta a uno o a ambos litigantes para que acrediten la verdad de los hechos enunciados por ellos...”. “Es a cargo de quien lo alegue la prueba de la existencia del hecho en que se funde el derecho cuyo reconocimiento se pretende o que impida su constitución o modifique o extinga un derecho existente...” (Ferreira de De la Rúa – González De la Vega de OPL, 2003, p. 196).

Conforme lo dispuesto por el art. 2351 del Código Civil la POSESION tiene dos elementos: el *corpus* y el *animus domini*. Por lo tanto, para probar la posesión habrá que demostrar que sobre la cosa se tiene una relación efectiva y un poder de hecho que se ejerce con la intención de someterla a un derecho de propiedad.

Debe probarse que se ha poseído sin reconocer en nadie un derecho a la cosa, sino considerándose y, fundamentalmente, comportándose como único y exclusivo señor de la cosa. La prueba de la posesión debe ser certera, insospechada, clara y convincente, cuya producción es un deber elemental del actor, quien debe acreditar, para que la posesión sea útil, como y cuando la tomó, su continuidad y que fue "*animus domini*", es decir, la prueba requerida consiste en demostrar que durante veinte años se ha tenido de modo efectivo, en forma quieta, pública y pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, la posesión de la cosa.

Dicha probanza se obtiene demostrando principalmente la realización de concretos actos posesorios, es decir, de actos materiales realizados físicamente sobre la cosa

objeto de la posesión, en particular, los enumerados por el art. 2384 del Código Civil, los cuales hacen presumir la existencia del *animus*, salvo que se pruebe lo contrario. La norma, a título ejemplificativo, expresa: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes”.

Se define al acto posesorio como un hecho voluntario que produce una modificación física sobre una cosa supuestamente poseída y que permite llegar al convencimiento de haber estado en contacto con ella con ánimo de dueño

La circunstancia de que el art. 2384 del Código Civil defina los actos que enumera –demostrativos del ejercicio del “*corpus*” –como “posesorios”, revela que el Codificador ha considerado que su prueba implica la prueba de la posesión o, al menos, que la prueba de ellos conduce a una presunción –“*iuris tantum*”- del “*animus domini*”, es decir, que quien los realiza se presume que es poseedor, correspondiendo la acreditación de lo contrario a quien niega tal calidad (Mariani de Vidal, 1998, p. 134).

Entonces, ¿la prueba del *corpus* hace presumir la existencia del *animus*? Dependerá de cada caso. Como el *animus* pertenece a la conciencia, a la interioridad de la persona, solo puede conocerse mediante su exteriorización, ésta se pone de manifiesto a través de actos que se ejercen a la vista de todos de manera pública, ostensible. Entonces, si bien la sola prueba del *corpus* no implica que exista posesión, permite presumirla, si no existe prueba en contrario.

Deben distinguirse los actos posesorios que llevan a la prescripción adquisitiva de los actos de mera facultad o de simple tolerancia, que, si bien son actos materiales sobre la cosa, no llevan a su adquisición por prescripción, aunque se extiendan durante largo tiempo. En los actos de mera facultad o simple tolerancia falta el *animus*, que es el presupuesto psicológico de la posesión para usucapir. Sin *animus* sólo habrá tenencia.

Los actos mencionados en la norma, constituyen la prueba del *corpus* y la presunción *iuris tantum* de la existencia de *animus domini*. Pero, también pueden ser hechos por un tenedor, sólo que la ley presume que como este tipo de actos normalmente lo realizan los propietarios, de no existir prueba que lo desvirtúe, hacen presumir que quien los realizó lo hizo comportándose como tal.

La presunción creada por el art. 2384 del Código Civil facilita la prueba de la posesión, pero, cuando se trata de la prescripción adquisitiva no es suficiente para el usucapiente

valerse solo de esa presunción legal, exigiéndole prueba concreta y efectiva de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir.

La Corte ha declarado que no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de haber realizado actos posesorios.<sup>8</sup>

La posesión calificada para usucapir es la posesión continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño.

Que la posesión sea continua significa que debe ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho que se propone, por ejemplo, el dominio.

Esto no significa que se realicen permanentemente actos posesorios sobre la cosa, por que la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Así lo establece el art. 2445 del Código Civil: “La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria.”

La continuidad en la posesión es el encadenamiento o la sucesión de actos materiales posesorios realizados en la cosa, sin oposición alguna, durante el plazo de veinte años. “La continuidad en la posesión consiste en la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos lo suficientemente cortos como para que no existan lagunas; es el resultado del uso normal de inmueble tal como pudiera hacerlo el verdadero titular, lo que importa decir también que no se requiere una permanencia constante sobre la finca” (Tinti, 2011, p. 51).

Se pierde la posesión por la interrupción y la discontinuidad. En el primer caso se deja de poseer por un acto expreso del poseedor o de un tercero; en la discontinuidad no hay interrupción pues existe omisión en el ejercicio de la posesión. Pero la continuidad de la posesión se presume si se prueba su comienzo y que hubo distintos actos posesorios durante el plazo de prescripción, aún cuando no se incluyan todos y cada uno de los años de posesión. Si por ejemplo, un año se desmontó, a los dos años se alambró, a los cinco años se construyó un depósito, etc., se presume que en los años anteriores se poseyó. Así lo dispone el art. 2445 del Código Civil cuando dice: “...La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria”, y el art. 2353 del Código Civil, “...El que comenzó a poseer por sí

---

<sup>8</sup> CSJN (Fallos 300:651)

y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro”.

Que la posesión sea pública implica que pueda ser conocida por el titular del derecho real a usucapir, quien tiene derecho a oponerse a ella. Lo contrario de la posesión pacífica es la posesión clandestina, es decir, cuando se sustrae del conocimiento de los que tenían derecho a oponerse.

Otro de los requisitos es que sea pacífica. La posesión adquirida o mantenida por medio de la fuerza o la violencia no habilita la adquisición del derecho real.

Por último, el poseedor debe tener la cosa bajo su poder con ánimo de dueño, es decir, sin reconocer en otro un señorío superior sobre la cosa, exteriorizando ese “ánimo” en forma inequívoca mediante el ejercicio de actos idóneos, tales como los enumerados en el art. 2384 del Código Civil. Caso contrario, no habrá posesión, sino tenencia.

Merece un párrafo de análisis el acto posesorio de la ocupación del inmueble que se pretende usucapir. La última parte del art. 2384 dispone que la ocupación del inmueble, de cualquier modo que se tenga, aunque sólo sea en parte, implica posesión.

Al respecto se ha resuelto: *“No obstante que el usucapiente debe probar la ocupación efectiva y real del inmueble o, al menos, la posibilidad física de ocuparlo, no es necesario que se domicilie en el mismo, pues nada impide que lo posea por medio de un tercero, por ejemplo, si lo ha cedido en locación o en comodato. Así como el no domiciliarse en el inmueble no es obstáculo para la usucapión, inversamente el domiciliarse en el inmueble, no basta por sí solo para tener por demostrado el ejercicio de la posesión”*.<sup>9</sup>

El otro hecho que debe probarse para la procedencia de la usucapión es el TRANSCURSO DEL TIEMPO previsto por la ley, pues no hay usucapión sin tiempo.

Resulta importante determinar el acto adquisitivo de la posesión, no solo porque inicia el plazo de la prescripción, sino porque evidenciará la existencia de los elementos de la posesión, el *corpus* y el *animus* e implica la prueba de la causa de la relación real.

Puede suceder que el poseedor recuerde con precisión el día exacto en que estableció la relación real e incluso que lo tenga documentado (ej. un título insuficiente), pero en la mayoría de los casos esto no ocurre, el poseedor solo tiene una idea aproximada del año al que se remonta su posesión. Como la condición para adquirir por usucapión es haber

---

<sup>9</sup> CNCiv. Sala G, “Gómez Ramón R. c/Segal, León – Prescripción Adquisitiva”. Expte. 32.923/2005. 11/06/2012.

poseído por veinte años, aún cuando no tenga precisión sobre el día en que se cumplió dicho plazo, si tiene certeza de que se cumplió, está seguro que operó la prescripción adquisitiva, por ello, el actor en la demanda podrá solo invocar que posee desde hace más de veinte años, lo que luego tendrá que probar.

*“El momento exacto del nacimiento de la posesión a menudo no se puede determinar y menos aún probar con precisión, por tratarse generalmente de acontecimientos que quedan difuminados en el pasado. La prueba del momento en que se comenzó a poseer no incluye, en principio, la exigencia de consignar en la demanda una fecha o época exacta, cuestión no siempre fácil de precisar. Esta forma de aludir al comienzo de la posesión demuestra que la omisión en que incurrió el actor, al no consignar en forma expresa el año a partir del cual comenzó a poseer el inmueble, no constituye un obstáculo insalvable que impida el tratamiento de la demanda ni ponderar los elementos probatorios incorporados para verificar si los hechos posesorios en ellos representados ubicaba o no la posesión en una época equivalente a la que implícitamente se alude en el escrito introductorio”.*<sup>10</sup>

Otra cuestión relativa al tiempo de la posesión de veinte años es si éste se ha cumplido antes de iniciarse el juicio de usucapión o puede cumplirse durante su tramitación. Como la declaración del derecho de propiedad lo determina la sentencia, el plazo debe estar cumplido al momento de su dictado, no importando el momento en que se verificó, siempre que sea antes de la sentencia.

*“No es necesario que se encuentre probado que al momento mismo de la promoción de la demanda ya se había cumplido el plazo de prescripción, es aceptable que el mismo se cumpla luego de promovida la demanda y durante el transcurso del proceso, si es que no hubo actos interruptivos de la prescripción, como podría haber sido una demanda de reivindicación, que no sucedió en el caso. Esto se debe a que la sentencia de usucapión es declarativa, y por consiguiente en el momento en que se cumplieron los veinte años de posesión con las condiciones de la ley se adquiere el derecho real, y el juzgador debe resolver conforme la situación existente al momento de sentenciar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.), no*

---

<sup>10</sup> Cam.C.C.Trab. y C.Adm. Villa dolores, Sentencia N° 9, “Saravia Eduardo Antonio – Usucapión”. 17/05/2006.

*siempre se pueden documentar sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás, de ahí que la prueba testimonial sea importante.*<sup>11</sup>

Al respecto, Díaz Reyna (2012, p.167) expresa: sería sumamente audaz y arriesgado promover la demanda sabiendo que aún no se cumplió el plazo, calculando que el mismo se cumplirá durante la tramitación, porque se estaría exponiendo a que el demandado, o algún citado interesado, podrían no sólo contestar la demanda, sino promover el juicio de reivindicación interrumpiendo así el plazo de prescripción, lo que no sólo implicará el rechazo de la usucapión, sino la procedencia de la reivindicación.

Es una cuestión controvertida en doctrina y jurisprudencia si el término de prescripción adquisitiva continúa corriendo durante el juicio.

Resulta ilustrativo sobre este punto el voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci en la causa "Gutiérrez, Manuel S. c. Anaya, Luis y otros" (S.C. Mdza., Sala I; 5/8/1998; LLGran Cuyo, 1998-795 - LA LEY, 1998-F, 675 - DJ 1999-1, 534) donde expresa que existe una línea de pensamiento que afirma que el *dies ad quem* del término de prescripción adquisitiva es el de la sentencia porque "el juez, al momento de pronunciar sentencia, debe atender a las condiciones existentes a esa fecha, pues no sólo corresponde valorar las circunstancias propias de la traba de la litis sino también los hechos modificatorios o extintivos producidos durante la tramitación del pleito ...para resolver tan debatida cuestión es imprescindible analizar si, en el caso, se vulnera o no el derecho de defensa en juicio". Esta posición la denominan "tesis positiva" (Llambías, Machado, Spota, etc.); otro sector, ubicado en la "tesis negativa", cuyo argumento central es el de la defensa en juicio, sostiene que, "si el interesado invocó una prescripción que se cumple en determinado término, el juez sólo debe pronunciarse sobre su procedencia o no, pero no puede sustituirla por otra de diverso plazo" (Borda, Trigo Represas, entre otros).<sup>12</sup>

## **2. La importancia de producir prueba.**

La adquisición del título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio; los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que –en su conjunto- sustenta

---

<sup>11</sup> CApel.Civ. y Com. 8va. Nom. Córdoba "Oliva Jorge Alfredo – Usucapión – Medidas Preparatorias – Recurso de Apelación". 29/07/2009.

<sup>12</sup> CApel.Civ. y Com. 3ra. Nom. Córdoba. "Bustos Santiago – Prescripción Adquisitiva". 02/10/2007.

sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial (Highton de Nolasco, 1997).

La ley impone la existencia probada de actos posesorios ejercidos en forma pública, pacífica, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para acceder a la adquisición del derecho de dominio que se pretende. Es decir, la adquisición surge de la ley, cuando se dan las condiciones que ella impone. La intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de aquellas condiciones, y en su caso, al dictado de una sentencia meramente declarativa.

En el juicio de usucapión, más que en otros, la prueba es el corazón del proceso, el actor debe ser particularmente minucioso en su preparación y producción, y el juzgador deberá efectuar sobre la misma una valoración integral y detallada para concluir acertadamente que aquel acreditó la posesión del inmueble en la forma y tiempo requeridos por la ley.

La doctrina generalizada considera que la caída de un dominio y la atribución de la propiedad a un poseedor, exige un análisis severo de una prueba que debe ser absolutamente convincente y con la fuerza capaz de mover la mano del juzgador, para firmar esa alteración implacable del estado de la atribución de los bienes.

La Corte Suprema ha dicho: *“La comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente...Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesario que el actor demuestre cuáles son los actos posesorios realizados por él y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años... Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguirlo, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento”*.<sup>13</sup>

### **3. La prueba compuesta.**

La Ley 14.159 en su art. 24, inc. c, contiene dos importantes disposiciones referidas a la prueba en el juicio de prescripción adquisitiva, resumidas en los siguientes puntos:

---

<sup>13</sup> C.S.J.N., Fallos 26:690 (1975).

- 1) se admite toda clase de pruebas,
- 2) el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial, y
- 3) será especialmente considerado el pago de los impuestos y tasas.

Por ello, en materia de usucapión se debe lograr convicción mediante la llamada PRUEBA COMPUESTA, definida como: “la coordinación de elementos correspondientes a diferentes medios probatorios, que deja como saldo sistematizador una acreditación”.

*“Se debe probar la posesión del inmueble. Todo ello se logra a través de lo que se denomina la “prueba compuesta”, uno de esos elementos son las declaraciones testimoniales, y el segundo que se halle corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Esto no quita importancia a las declaraciones testimoniales que, analizadas a la luz de la sana crítica, son sumamente relevantes para resolver la cuestión cuando los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios realizados por la accionante”.*<sup>14</sup>

La Corte ha dicho: *“En un proceso de usucapión, rige el principio de la prueba compuesta, que posibilita que el fallo se funde en algo más que prueba testimonial. Lo que debe demostrarse es la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo; no basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas. En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período, y en ambos casos, para lograr la verdad que se busca”.*<sup>15</sup>

*“En suma, con la sola prueba testimonial no alcanza, y la restante prueba (mandamiento de constatación y pago de tributos), no permiten en conjunto lograr convencer acerca de que los actos posesorios alegados en demanda efectivamente hubieran comenzado a efectivizarse y se hubieran desarrollado a lo largo de los veinte años que determina la normativa fonal”.*<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>CApel.Civ. y Com. San Isidro. Sala I “Barros, Pascuala del Carmen c/ D'Elia, Lucrecia Alba s/ Prescripción Adquisitiva”. Causa N° 109.136. 30/03/2010.

<sup>15</sup>CSJN, Sala 2, Sentencia n° 9774, 16/09/2010.

<sup>16</sup>CApel.Civ. y Com. Trenque Lauquen. “Clerici, Antonia c/Scasso de Zunino, Juana s/Usucapión.” 15/05/2013. Expte. N° 88491.

*“Los testimonios producidos en la causa unidos a la valoración del plano y acta de mensura, los informes de los organismos provinciales y municipales, constatación judicial y documental entre otras pruebas, permiten inferir y concluir como lo hizo el juez de grado, que la parte actora ha poseído el inmueble con ánimo de dueño y efectuado actos posesorios durante el lapso requerido en la ley para adquirir el inmueble por prescripción adquisitiva”*.<sup>17</sup>

En el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición del dominio por usucapión; de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultado de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Mosset de Espanés, 2006, p. 481).

El Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba no exige la prueba compuesta. En materia probatoria la única norma existente es la del art. 788 bis que dispone: “En los juicios de usucapión de los que no resultare del proceso la existencia de un dominio; la prueba de los extremos necesarios deben valorarse teniendo en miras el interés público comprometido en el saneamiento de títulos”. Respecto a la apreciación de la prueba, mantiene el sistema de la “*sana crítica*”, según resulta de los arts. 314, 327 y concordantes.

#### **4. Medios Probatorios.**

En el juicio de usucapión, como en cualquier otro juicio, opera el principio de “libertad probatoria”, es decir que se permiten en general todos los medios previstos por el ordenamiento procesal.

La carga de la prueba la tiene el actor, quien alega que ha adquirido por prescripción, valiéndose para ello de todos los medios probatorios a su alcance.

Tienen especial relevancia, tanto legal como en la doctrina y jurisprudencia, la prueba testimonial y el pago de impuestos que recaen sobre el inmueble objeto de la acción de usucapión.

---

<sup>17</sup> CApel. Civil y Com. Rosario. “Recchia Francisco y otro c/ Herrero José y otro s/ Usucapión”. Expte. N° 279/2007. 2/3/2011.

#### ***4.1. La prueba de testigos.***

La prueba testimonial consiste en la declaración representativa que una persona, que no es parte en el proceso en que se aduce, hace ante un juez con fines procesales, sobre lo que sabe respecto a un hecho de cualquier naturaleza. El testimonio que se recibe en el proceso constituye una declaración de ciencia o de conocimiento por su contenido y finalidad. Testigo, es toda persona capaz, ajena al proceso, que es llamada para que declare en forma narrativa sobre hechos o circunstancias que manifiesta conocer y que hubieran caído bajo sus sentidos (Ferreira de De la Rúa y González De la Vega de OPL, 2003, p. 211).

Respecto a la testimonial, la Ley 14.159 en su art. 24, inc. c, modificado por el Decreto 5765/58, dispone: *“Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”*.

Si bien, la norma nacional dispone que el juez no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial, no por eso es secundaria, sino todo lo contrario. Ella es fundamental y de vital importancia, puesto que, difícilmente haya otra prueba más adecuada para probar el tiempo de la posesión mediante el ejercicio de actos posesorios concretos.

Por este medio se pueden probar hechos o conductas seguidas por el poseedor en su actuar cotidiano y que por su simpleza no se trasladan a documentos.

En el proceso de reconstrucción de los hechos, con el apoyo de la prueba testimonial, debería demostrarse: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) el carácter público de la conducta posesoria; y d) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley.

Respecto a la cantidad de testigos, un único testimonio, salvo que fuera un mero complemento de otras pruebas documentales muy claras, es insuficiente, es que *“resulta de significativa importancia el número de testigos no por lo abultado, sino que confrontar varios testimonios puede acarrear no sólo la veracidad de los actos, sino una serie de ellos que lleven al juzgador a enfrentarse con una detallada historia de la realidad posesoria del usucapiente, precisando sobre la exactitud posesoria como de la exactitud de los actos llevados a cabo por el peticionante...”* (Díaz Reyna, 2012, p. 200).

*“La prueba testimonial no puede servir de único fundamento para tener por acreditada la posesión pública y pacífica por más de veinte años a título de dueño de una propiedad. Esta debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas*

*sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión. El hecho del pago de impuestos y tasas por sí solo no puede constituir un acto posesorio, ya que éste supone una conducta sobre la cosa que pone al poseedor con relación a ella comprensiva del corpus y del animus, sin que tales pagos tengan esa significación, debiendo ser corroborados por otros medios de prueba además de la testimonial”.*<sup>18</sup>

La importancia de la prueba testimonial exige que sea preparada con cuidado. Se debe tener en cuenta qué aportará cada testigo con su declaración, qué actos posesorios probará o qué otra prueba reforzará, qué otros elementos probatorios respaldará.

Los pliegos de preguntas deben prepararse teniendo en cuenta que el testigo debe deponer sobre hechos que llegaron a su conocimiento por los sentidos, no pueden basarse en calificaciones jurídicas, por ejemplo, no preguntar si el actor es poseedor, sino directamente preguntar por actos posesorios realizado por el actor de los que tenga conocimiento. Una buena guía para armar el cuestionario es tener en cuenta lo dispuesto por el art. 2384 del Código Civil que enumera, en forma ejemplificativa, los actos posesorios.

El testigo debe dar razón de lo que declara, debe justificar cómo conoció sobre lo que depone, y no basarse en apreciaciones subjetivas.

Para que el testimonio tenga mérito probatorio no puede basarse en simples suposiciones, o afirmaciones carentes de razón; es indispensable que conste del dicho del testigo que ha tenido conocimiento de lo que afirma por haberlo percibido: el testimonio debe contener la llamada “razón del dicho”, o sea, la explicación de las circunstancias (cuándo, cómo, en qué tiempo y lugar, etc.) que hagan verosímil el conocimiento de los hechos del testigo y la ocurrencia del hecho. De lo contrario, el testimonio carece de fuerza probatoria (Díaz Reyna, 2012, p. 202).

El testimonio no debe basarse en los dichos del actor, por ejemplo, el testigo (...) dice “le consta porque le contó el actor”, o “esto lo sabe porque la madre del actor se lo contó en un asado”, etc. *“De las citas de las declaraciones testimoniales realizadas por la Cámara en los considerandos del fallo surge que las declaraciones de los testigos se basan en los dichos del propio actor. Ninguno de los testigos relató hechos que*

---

<sup>18</sup> CNCivil. Sala E. “Cassone, Alberto Ricardo c/ Guzzo Saverio s/ Prescripción Adquisitiva”. 1/03/2012.

*hubieran pasado por sus sentidos careciendo en consecuencia de todo valor probatorio*".<sup>19</sup>

También, la edad de los testigos es importante, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión

En conclusión, la prueba testifical debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión.

#### **4.2. El pago de impuestos.**

La segunda parte del inc. c del art. 24 de la Ley 14.159 dispone: “...Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.”

La norma “ordena” al juzgador a considerar especialmente el pago de impuestos o tasas del inmueble por parte del poseedor. Pero, bien sabemos que en nuestro sistema procesal el juez es soberano en la valoración de la prueba; serán las circunstancias del caso, su prudencia, su sabiduría y su sentido de justicia, los que servirán de parámetros a la hora de valorar la prueba.

El pago de impuestos no es una condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos, siempre y cuando por otros medios (testimonial, documental, informativa, etc.) acredite fehacientemente la concurrencia de los requisitos legales para la adquisición del dominio por prescripción.

Naturaleza jurídica del pago de impuestos y tasas: ¿Acto posesorio o prueba del *animus domini*?

La jurisprudencia mayoritaria y la doctrina, señalan que el pago de los impuestos, sólo sirve para inferir el *animus* con que actúa el poseedor que afronta esas obligaciones.

Se ha interpretado que, lo que la ley toma en cuenta cuando otorga especial relevancia al pago de impuestos es el “*animus domini*”, es decir la intención del poseedor de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, elemento volitivo que, acompañado con el *corpus*, definen la posesión.

Por lo tanto, el pago de impuestos, no prueba la posesión misma, no es prueba del *corpus* de la posesión, sino una demostración de la intención de adquirir del poseedor,

---

<sup>19</sup> CNApel. Civil. Sala A. “Zemelman, Gerardo Marcos c/Borowsky, José Ver – Prescripción Adquisitiva”. 8/10/2010.

por lo tanto no constituye un acto posesorio, no es un acto que comporta ejercicio efectivo del señorío sobre la cosa, no revela un contacto inmediato con la cosa.

Forma de pago de los impuestos: Pago regular o en un solo acto:

A la hora de apreciar el valor que tiene la prueba del pago de impuestos, como demostrativa del *animus* del usucapiente, las conclusiones pueden ser distintas según que haya mediado o no una actitud permanente de cumplimiento de las obligaciones fiscales, aunque los pagos no se hayan efectuado con exactitud en los plazos de vencimiento, o si no han existido pagos o éstos se han efectuado en una sola oportunidad como preparatorios de la demanda de usucapición.

Para que el pago de impuestos constituya un hecho exteriorizante del *animus domini* no se exige su acreditación por todo el tiempo de posesión que impone la ley para adquirir el dominio (por los 20 años), basta que suponga una conducta espontánea e independiente de la eventual acción de usucapición, aunque esos pagos no se hubieran realizado en forma regular y a sus respectivos vencimientos. Por lo tanto la irregularidad en el pago no desmerece la prueba, aunque permite presumir el *animus* recién a partir de la fecha en que se efectuó el primer pago.

El pago de impuestos atrasados en una sola oportunidad poco antes de iniciar la demanda podría ser valorada negativamente para preconstituir prueba.

Después de la modificación de la Ley 14.159 por el Decreto-Ley 5756/58, el pago del impuesto que grava el inmueble ha perdido el carácter de prueba decisiva de la posesión, siendo un mero acto exteriorizante del *animus domini*. No se exige que el pago haya sido efectuado en los respectivos vencimientos, ni por todo el tiempo de la posesión, pero en muchos casos se ha negado eficacia probatoria al pago de impuestos realizado de una sola vez, más aún si se lo hizo poco antes de iniciada la demanda de usucapición. Aún así, la falta de pago de las obligaciones fiscales no constituye un obstáculo para el éxito de la demanda (Salas-Trigo Represas, 1982).

*“El pago de los impuestos y tasas en el juicio de usucapición no debe cubrir necesariamente todo el lapso de posesión y debe ser apreciado de conformidad a las características de cada caso, desechando su valor probatorio cuando aparece manifiestamente realizado con la idea de preconstituir prueba”<sup>20</sup>;*

---

<sup>20</sup> CApel. Civ. y Com. Paraná, Sala 2, “Roscoff de Leonard – Prescripción Adquisitiva”, 17/10/83, Zeus 39-R-11.

*“...No comparto el criterio expuesto con relación al pago del impuesto inmobiliario por junto, como determinante de la exclusión del derecho, sino como una mera presunción en contra del usucapiente. ...La Ley 14.159... considera como prueba especialmente considerable, el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble, aunque no figuren a nombre del recurrente, obviamente legitimado por su tenencia, pero nada dice sobre la regularidad y periodicidad del pago, por ende, “ubi lex no distinguet, nec nos distinguere debemus”, si bien, en relación a otros medios probatorios por el principio de “unidad de prueba”, pueda, eventualmente ser ameritado, su cumplimiento, como un elemento más demostrativo del “animus domini”.*<sup>21</sup>

*En consecuencia, ya no se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales, exteriorizando con ello el animus domini”.*<sup>22</sup>

En conclusión, la prueba del pago de las obligaciones fiscales que pesan sobre el inmueble, objeto de la usucapición, no constituye una prueba decisiva para demostrar la posesión, sino un elemento más que revela el *animus* del poseedor. No es un acto posesorio, sino un acto jurídico. Es un elemento válido de convicción cuando se han pagado regularmente en sus respectivos vencimientos o si se han pagado en una forma no regular pero constante a través del tiempo, de tal manera que no lo haya sido para preconstituir prueba para una eventual acción judicial. Tampoco debe analizarse aisladamente, sino considerando los otros elementos de prueba arrimados a la causa, como por ejemplo, los testigos de la posesión, la documentación, la inspección del inmueble, etc.

#### **4.3. Otros medios probatorios admitidos.**

Desde todo punto de vista –legal, jurisprudencial y doctrinario- los medios probatorios analizados con anterioridad resultan fundamentales en un proceso de usucapición.

---

<sup>21</sup> CApel. Civ. y Com. 7ma. Córdoba. “Passalacqua Miguel c/ Ana Funes Posse de Vélez y Otros - Usucapición”, 26/09/2000.

<sup>22</sup> CApel. Civ. y .Com. Rosario. Rechía, Francisco y otro c/Herrero, José y otro s/ Usucapición”. Expte. 279/2007. 2/11/2011.

También, ninguno individualmente considerado, es suficiente para acreditar los hechos, actos y circunstancias que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión.

Por ello, ya sea para corroborar y/o complementar las declaraciones testimoniales; suplir la ausencia de prueba documental referida al pago regular o hasta el no pago de impuestos, se puede acudir a otros medios probatorios.

Según la teoría general de la prueba, los medios clásicos de prueba, regulados por todos los ordenamientos procesales son, además de la testimonial, la documental, la confesional, la pericial, la inspección ocular o reconocimiento judicial, la presuncional y la informativa.

Se puede corroborar o complementar lo manifestado en los testimonios con prueba documental vinculada al inmueble, por ejemplo, contratos escritos sobre actos que acrediten el ejercicio de la posesión (locaciones de obra por ampliaciones o modificaciones, para explotación; contratos de arrendamiento o comodato en donde el usucapiente era locador o comodante); planos de obras hechas en el inmueble, aunque no tengan la aprobación por la autoridad administrativa, de mensura, de deslinde, etc.; comprobante de pago de energía eléctrica, gas y teléfono, solicitud de instalación de medidor o de servicio telefónico; partidas del Registro Civil donde aparezca denunciado como domicilio del usucapiente el del correspondiente inmueble poseído; planillas de revalúo o constancias de empadronamiento del inmueble; expedientes judiciales, por ejemplo, un juicio de desalojo contra su locatario; la homologación de un convenio de desocupación; una acción declarativa de prescripción, rechazada por no haberse cumplido el término de posesión; una ejecución fiscal. Tratándose de instrumentos privados, éstos deberán ser reconocidos por aquellos de quienes emanaron.

Mediante la prueba informativa se puede requerir información a diversas instituciones sobre constancias que en ellas obren y que permitan deducir la existencia de la posesión. Así, por ejemplo, podría requerirse a la AFIP, información sobre las declaraciones juradas de bienes personales del poseedor, en caso de que éste hubiese incluido el inmueble; o a compañías aseguradoras, para corroborar la contratación de pólizas de seguros sobre el inmueble. Todos estos informes se sumarán a los diligenciados con las medidas preparatorias (el del Registro de Poseedores, el de las prestatarias de servicios públicos, etc.).

La prueba pericial puede servir para probar la antigüedad de las edificaciones, plantaciones, etc. o mediante las constancias contables, para probar la existencia de una explotación comercial regular, etc. Las conclusiones de la pericia no deben ser simplemente estimativas, sin fuerza asertiva ni soporte objetivo.

También se puede solicitar el reconocimiento judicial del inmueble usucapido. El valor probatorio de esta medida es relativo y sólo sirve en cuanto esté corroborado por otras pruebas.

Se concreta suficiente prueba compuesta para usucapir, si las mejoras comprobadas en la inspección ocular son detalladas también por los testigos, porque no es preciso que cada hecho afirmado por los testigos tenga comprobación en otra prueba no testifical. Pero esta prueba, si bien puede implicar la constatación de construcciones, mejoras, etcétera, en la época en que ella se realiza, nada acredita con respecto a la antigüedad de la posesión.

Pueden invocarse presunciones, por ejemplo, la continuidad de los predios a usucapir con otras propiedades al actor, la existencia de una sola entrada, etc.

Todas estas pruebas, acompañadas de la testimonial, bastan para satisfacer la exigencia de prueba compuesta.

## **5. Prueba insuficiente.**

La insuficiencia de la prueba está referida a la falta de calidad en el resultado obtenido por actividad probatoria (apreciada según *la sana crítica*) y a la cantidad de elementos aportados, necesarias para satisfacer el requisito de prueba compuesta y demostrar la posesión calificada para usucapir de una manera insospechada, clara y convincente.

La Ley 14.159 en su art. 24 inc. c) expresamente dispone que el fallo no puede basarse únicamente de la prueba testimonial, por ende, para que ésta resulte útil, debe acompañarse de otros elementos de prueba que corroboren de manera concluyente lo manifestado en los testimonios.

*“Debe rechazarse la demanda de usucapición promovida respecto de un inmueble, pues si bien algunos testigos fueron contestes en que el actor residía en el mismo desde hacía más de 20 años, el resto de la prueba documental es insuficiente para corroborar la posesión del inmueble por el aludido plazo, y el decreto ley 5756/58 prevé que para la*

*acreditación de la posesión del bien serán válidas todas las pruebas, aunque el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”.*<sup>23</sup>

*“Descartado el valor probatorio corroborante, a los fines de la prescripción adquisitiva, de otras constancias de la causa, desaparece la indispensable prueba compuesta y sólo queda en pie la ineficiente prueba de testigos; que es indeficiente por cuanto la ley de la materia excluye la posibilidad de decidir si tal medio de prueba es suficiente, si no ocurre con otros suficientemente acertivos”.*<sup>24</sup>

*“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7º, del Código Civil (art. 4015 de aquél), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente, lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes.”*<sup>25</sup>

*“No obstante no ser suficiente por sí sola la prueba de testigos para fundar la sentencia que hace lugar a la usucapión, ésta mantiene todo su valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante, puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, siendo preciso empero, confrontar los dichos testificales, con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos”*<sup>26</sup>.

## **6. Valoración de la prueba.**

La valoración o apreciación de la prueba es la última etapa del proceso, en ella las partes efectúan su ponderación de la causa mediante los alegatos, procurando demostrar, de acuerdo a la prueba aportada, que se debe hacer lugar a su pretensión.

Por su parte, el juez valora la prueba para sentenciar, a tal fin, utiliza el “Sistema de la sana crítica racional” de mayor vigencia y actualidad. Conforme a este sistema, el Juez tiene libertad para apreciar el valor o grado de eficacia de las pruebas producidas. Pero no lo autoriza a valorar arbitrariamente, sino que por el contrario, le exige que determine el valor de las pruebas haciendo un análisis razonado de ellas, siguiendo las

---

<sup>23</sup> CNCom., Ssala E, “Ierino, Osvaldo Carlos – Prescripción Adquisitiva. 05/11/2009. Doctrina Judicial Online.

<sup>24</sup> CApel. Civ. y Com., Posadas, Misiones, Sala III. “Benítez Armando c/ Vargas, Epifanio y O. – Posesión Veinteañal. 10/06/93. Rubinzal Culzoni, Jurisprudencia On Line.

<sup>25</sup> C.S.J.N., “Aero Club Salta c/ Estado Nacional – Ordinario – Posesión Veinteañal”. 4/7/2003. Rubinzal Culzoni, Jurisprudencia On Line

<sup>26</sup> CApel.Civ. y Com., Junín, Buenos Aires. “Carnaghi, Osmar Alberto c/ Sapia y de Dimone, Jesulmina y otros – Usucapión”. 16/04/2007.

reglas de la lógica<sup>27</sup>, de lo que le dicta su experiencia, el buen sentido y el entendimiento humano. Por lo tanto, el Juez debe fundar sus sentencias expresando las razones por las cuales concede o no, eficacia probatoria a una prueba.

El juez es soberano en la selección del material probatorio en que fundamente su sentencia. “La elección de la prueba es facultad privativa del juzgador, quien puede seleccionar aquellas que estime relevantes y decidir por unas descartando otras que considere inconducentes o inoperantes” (Díaz Reyna, 2012, p. 206).

El art. 788 bis del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba dispone: “En los juicios de usucapión, de los que no resultare del proceso la existencia de un dominio, la prueba de los extremos necesarios deben valorarse teniendo en miras el interés público comprometido en el saneamiento de títulos”.

De la norma expuesta se deduce que, en primer lugar, el juzgador, a la hora de valorar la prueba y de dictar sentencia, debe tener como guía o criterio general el interés público que pueda estar comprometido, más aún en materia de derechos reales y especialmente en el instituto de la prescripción. Luego, cuando establece que del proceso “no resultare la existencia de un dominio”, se refiere a los casos en que el inmueble motivo de la usucapión no se encuentra registrado ni catastrado, por lo que el juicio tendrá un efecto saneador, por cuanto el inmueble pasará a tener existencia jurídica, administrativa y tributaria, además de un titular determinado, por ello existe un interés público (Díaz Reyna, 2012).

Por último, el juez no debe tener dudas de que el actor es poseedor, ni de que lo fue durante veinte años, si las tiene, deberá rechazar la demanda, lo que implicará que el actor no probó de manera acabada los extremos que debía acreditar.

## **7. La Sentencia y sus efectos.**

La sentencia es el acto final del proceso. Constituye el título del que dispondrá el poseedor en caso de que su demanda sea acogida. Debe describir minuciosamente el inmueble y los antecedentes registrales para su inscripción en el registro de la propiedad y ordenar la cancelación de las inscripciones del dominio afectadas. Se notificará a todas las partes, hayan o no comparecido, y deberá publicarse en el diario de publicaciones oficiales. El art. 789 del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba,

---

<sup>27</sup> Reglas de la lógica o Principios de la Lógica Clásica: el principio de identidad, el de no contradicción, de razón suficiente y del tercero excluido.

dispone: “La sentencia que declare adquirido el inmueble por el actor ordenará la inscripción del mismo a su nombre en el registro de la propiedad. Además, aunque no se hubiere pedido en la demanda, ordenará que simultáneamente, se proceda a la cancelación de las inscripciones del dominio de los inmuebles que resulten afectados en su totalidad y la anotación preventiva de la sentencia, con mención de su registración, en las inscripciones de los que lo sean sólo parcialmente. No se aplicarán costas a los demandados y terceros comparecientes que no hubieran formulado oposición. La sentencia que rechace la demanda no impedirá la iniciación de un nuevo juicio con el mismo objeto”.

La sentencia que se dicta en un proceso de usucapión es meramente declarativa del derecho preexistente, no constituye al actor en propietario; él ya lo es por la posesión y por el transcurso del tiempo. Constituye el título instrumental mediante el cual el poseedor puede hacer valer su derecho; el dominio ahora consta en un instrumento escrito.

La declaración judicial de adquisición del dominio y su registración surte efecto *erga omnes*, es decir “respecto de todos y frente a todos”.

La sentencia, por ser dictada en un proceso contradictorio, una vez firme, hace cosa juzgada material respecto de quiénes fueron debidamente citados, hayan o no comparecido, por lo que no podrá haber lugar a nuevo debate sobre lo que ella ha decidido. El propietario anterior pierde su derecho de dominio que adquiere el usucapiente. Por esa razón, el juez dispone la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la cancelación de la inscripción anterior si estuviere inscripto el dominio.

Si la demanda hubiera sido rechazada, no podrá controvertirse sobre los hechos que ella versara, por ejemplo, si se rechazó por no haberse acreditado la posesión por el tiempo de ley, pero no impedirá que se promueva un nuevo juicio de usucapión si luego de la resolución el usucapiente continuó poseyendo en las condiciones de la ley, pues este último tramo temporal de su posesión no fue materia resuelta en la sentencia. Así debe ser interpretada la última parte del art. 789 del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba, cuando dispone: “La sentencia que rechace la demanda no impedirá la iniciación de un nuevo juicio con el mismo objeto”.

Por último, respecto a si la sentencia tiene o no efectos retroactivos es una cuestión que ha sido materia de debate por la doctrina. Si bien este punto excede el objeto de este trabajo, se harán algunas acotaciones al respecto.

La posición mayoritaria sostiene que la sentencia declarativa tiene efectos retroactivos hasta la fecha en que se adquirió la posesión, porque de esa manera se protege a los terceros que contrataron en base a la apariencia generada por la posesión. Asimismo, SALVAT (Tinti, 2011), sostiene que una vez operada la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo, él se considerará adquirido con retroactividad al comienzo de la posesión. Si se trata de la prescripción larga, el acto de iniciación de la posesión debe considerarse como el punto de partida de la propiedad, porque es a contar desde esa fecha en que el poseedor se ha considerado con derecho al inmueble.

En sentido contrario: “El considerar que la usucapión tiene efecto retroactivo constituye una ficción, cuyos sostenedores justifican haciendo mérito de los resultados injustos a los que conduciría el principio de no retroactividad (...) Hemos dicho con anterioridad que en nuestro derecho éstos son problemas más aparentes que reales, que pueden recibir solución adecuada por vías distintas a la aludida ficción”. (Díaz Reyna, 2012, p. 245)

## **8. Conclusión**

La prescripción adquisitiva o usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio; el derecho de fondo la define como un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley (art. 3948 del Código Civil). Así, pues, surgen de la definición, los elementos que la caracterizan y que constituyen en el proceso judicial respectivo los hechos a probar: LA POSESIÓN y el TRANSCURSO DEL TIEMPO.

Cuando se recurre a la justicia en busca de una sentencia que declare la existencia de un derecho preexistente, como lo es la adquisición del dominio por prescripción, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a ese modo peculiar de adquisición, de forma tal que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera certera, clara y convincente.

La prueba de la posesión implica la prueba del corpus y del animus, es decir, la demostración de una relación efectiva y de un poder de hecho sobre la cosa que se ejerce con la intención de someterla a un derecho de propiedad. Esto se logra mediante

la demostración de la realización de concretos actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir. Al respecto, los actos mencionados a título ejemplificativo por el art. 2384 del Código Civil constituyen la prueba del corpus y la presunción de la existencia del animus domini. Pero no es suficiente para el usucapiente valerse de solo de esa presunción legal, se le exige prueba concreta y efectiva de actos posesorios y de una posesión continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño. Asimismo, la ley exige que el tiempo de posesión así caracterizada debe ser de veinte años. No es necesario en la demanda citar el día exacto en que se comenzó a poseer. El cumplimiento del requisito temporal surgirá de la prueba aportada.

La prueba es el corazón del proceso, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado, quien debe ser minucioso en su preparación y producción. Por otra parte, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas.

El principio de prueba compuesta rige especialmente en este tipo de acción, haciendo hincapié en la minuciosa coordinación de elementos correspondiente a diferentes medios probatorios, ninguna prueba basta individualmente para acreditar los extremos exigidos por la ley, tomada individualmente, por ejemplo, no son suficientes solo las declaraciones testimoniales, éstas deben estar corroboradas por evidencias de otro tipo. Se permiten en general todos los medios probatorios previstos por el ordenamiento procesal, rige, como en todo tipo de proceso, el principio de libertad probatoria. Resultan relevantes para la doctrina y especialmente para la jurisprudencia la prueba testimonial y el pago de impuestos, pero siempre considerando que individualmente apreciados son insuficientes para satisfacer la exigencia de prueba compuesta.

Respecto a la valoración de la prueba por parte del juzgador rige el sistema de la sana crítica racional, lo que implica el análisis razonado con aplicación de las reglas de la lógica, lo que le dicta su experiencia, el buen sentido y el entendimiento humano, así como la libertad en la selección de aquellas pruebas que estime relevantes, siempre teniendo en mira el interés público comprometido.

Por último, la sentencia que se dicta en el juicio de usucapión es declarativa del derecho preexistente, no constituye al actor en propietario; él ya lo es por la posesión y por el transcurso del tiempo, y constituye el título instrumental mediante el cual el poseedor puede hacer valer su derecho; el dominio ahora consta en un instrumento escrito.



## **Capítulo VI. La Prescripción Adquisitiva en el Proyecto de reforma del Código Civil**

### **1. Su ubicación en el Proyecto.**

En el Proyecto de reforma y unificación del Código Civil y Comercial, los derechos reales están contenidos en el LIBRO CUARTO; el Título I denominado “Disposiciones Comunes”, está dividido en dos capítulos, el Capítulo I referido a los “Principios comunes” y el Capítulo II dedicado a la “Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad”. Dentro de éste se encuentra la prescripción adquisitiva como un modo de adquisición de derechos reales (arts. 1897 y ss.). Complementariamente, se aplican las normas sobre prescripción adquisitiva establecidas en el Título I “Prescripción y Caducidad” del Libro Sexto denominado “Disposiciones Comunes a los Derechos Personales y Reales”.

### **2. Calificación de la posesión para prescribir. Normas procesales. Comparación con el Código Civil actual.**

En materia de prescripción adquisitiva sobre inmuebles, define expresamente la prescripción larga (art. 1898) y la prescripción corta (art. 1899), manteniendo, manteniendo los mismos plazos establecidos en el Código Civil actual de veinte y diez años respectivamente.

Respecto a la posesión exigida para prescribir establece para todos los supuestos de prescripción que la misma debe ser ostensible y continua (art. 1900). Define la posesión como un poder de hecho sobre la cosa, cuyo poseedor se comporta como titular de un derecho real, lo sea o no (art. 1909). También dispone cuando existe presunción de posesión (art. 1911) y de legitimidad de la posesión (art. 1916). Ambas admiten prueba en contrario.

“ARTÍCULO 1909.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.”

ARTÍCULO 1911.- Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión.”

“ARTÍCULO 1916.- Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.”

La reforma, a diferencia del Código actual, establece normas procesales respecto al tipo de proceso, que debe ser contencioso, es decir, que debe garantizarse el derecho de defensa del posible perjudicado, y sobre los efectos de la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva: en la prescripción corta, la sentencia tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión (art. 1903), y en la prescripción larga no tiene efecto retroactivo (art. 1905). En ambas, la sentencia es declarativa.

En el Código Civil y en el Proyecto de Código Civil y Comercial, la prescripción adquisitiva cumple una función social que armoniza con el carácter perpetuo del dominio. En los fundamentos del Proyecto de Código Civil y Comercial se admite contemplar un plazo de prescripción adquisitiva larga menor al proyectado... *“Si como se explica en los fundamentos, se ha procurado la actualización de los plazos regulados, intentando la unificación y la reducción en cuanto resulta conveniente y ajustado al valor seguridad jurídica y a la realidad actual”, el supuesto que analizo ensambla con estos objetivos, argumenta mi postura, y permite el mayor disfrute de los bienes que la naturaleza puso a disposición de todos los hombres*”.<sup>28</sup>.

A continuación se transcriben las normas pertinentes referidas al instituto de la prescripción del Proyecto de Reforma del Código Civil:

## **LIBRO CUARTO: DE LOS DERECHOS REALES**

### **TÍTULO I: De las disposiciones generales**

#### **CAPÍTULO 2: Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad**

**ARTÍCULO 1897.-** Prescripción adquisitiva. 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.

**ARTÍCULO 1898.-** Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante DIEZ (10) años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de DOS (2)

---

<sup>28</sup> Franchini, María Florencia. “Aportes al Libro IV Derechos reales. Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación” Recuperado el 09/09/2013 de <http://ccycn.congreso.gov.ar>

años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

**ARTÍCULO 1899.-** Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de VEINTE (20) años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o invalidez del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También adquiere el derecho real el que posee durante DIEZ (10) años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se preven en el respectivo régimen especial sean coincidentes.

**ARTÍCULO 1900.-** Posesión exigible. La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.

**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.

**ARTÍCULO 1902.-** Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

**ARTÍCULO 1903.-** Comienzo de la posesión. Se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inicia en la fecha del justo título, o de su registración si ésta es constitutiva. La sentencia declarativa de prescripción breve tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión, sin perjuicio de los derechos de terceros interesados de buena fe.

**ARTÍCULO 1904.-** Normas aplicables. Se aplican a este Capítulo, en lo pertinente, las normas del Capítulo 1 del Título I del Libro Sexto de este Código.

**ARTÍCULO 1905.-** Sentencia de prescripción adquisitiva. La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar

la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

## **LIBRO SEXTO: DISPOSICIONES COMUNES A LOS DERECHOS PERSONALES Y REALES.**

TÍTULO I: Prescripción y caducidad:

CAPÍTULO 1: Disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva

SECCIÓN 1ª: Normas generales

**ARTÍCULO 2532.-** Ámbito de aplicación. En ausencia de disposición específica, las normas de este Capítulo son aplicables a la prescripción adquisitiva y liberatoria.

CAPÍTULO 3: Prescripción adquisitiva

**ARTÍCULO 2565.-** Regla general. Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes.

### **3. Conclusión.**

La reforma incluye lo relativo a la prescripción adquisitiva dentro del libro de los Derechos Reales (Libro Cuarto), y la define como un modo de adquisición de un derecho real, a diferencia del Código Civil actual que la regula en su último libro referido a las disposiciones comunes de los derechos reales y personales.

Diferencia y conceptualiza la prescripción adquisitiva de inmuebles en larga y corta manteniendo los plazos actuales de 20 y 10 años respectivamente.

Establece normas procesales, entre la cuales, deja fuera de discusión el efecto no retroactivo de la sentencia en los juicios de prescripción adquisitiva larga.

Se discute que, para completar la reforma, sería necesaria además la modificación a la Ley 14.159, que continúa vigente, respecto a no admitir la prueba exclusiva de testigos y dar especial consideración al pago de impuesto. Al no contemplar esta ley especial dentro del proyecto de reforma del Código civil se le resta operatividad a la prescripción adquisitiva como instrumento jurídico para regularizar los asentamientos inmuebles inferiores y villas de emergencia a nivel nacional.

Al 28 de Noviembre del 2013 el Proyecto de Unificación y Reforma del Código Civil y Comercial se encuentra con media sanción del Senado y pendiente de tratamiento por la Cámara de Diputados con la intención que sea ley en el año 2014.



## **Conclusión Final**

A partir de la investigación que da base al presente trabajo pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- i.** La usucapión constituye un mecanismo que en forma indirecta obliga a que los bienes sean puestos en movimiento, produzcan y circulen para beneficio general. Por un lado, premia la actividad del poseedor que incorpora un bien al circuito económico, lo explota y lo hace productivo y, por el otro, sanciona al propietario que tiene para con su patrimonio una actitud improductiva y negligente, que produce daño a la sociedad y a la economía en general.
- ii.** La función de la usucapión no es, bajo ningún aspecto, facilitar la intención de un usurpador, todo lo contrario. Para privar de un bien a su titular se requiere el cumplimiento de precisos e idóneos requisitos sustanciales y procesales que deben concurrir ineludiblemente para iniciar una acción de usucapión con el objeto de adquirir el dominio de un inmueble.
- iii.** La obtención de una sentencia favorable en el juicio de usucapión requiere la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia:
  - a. del corpus o del ejercicio del poder de hecho, del señorío sobre la cosa que se expresa mediante la materialización de verdaderos e idóneos actos de dueño (mejoras, arrendamiento, cultivo, etc.);
  - b. del animus domini o la intención de tener la cosa para sí;
  - c. el mantenimiento de ambos requisitos en forma continua, pública y pacífica durante el plazo requerido por la ley, el cual para el caso de la prescripción larga, es de 20 años.
- iv.** El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la existencia de dos partes litigantes con pretensiones opuestas, por un lado el poseedor que pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, y por el otro, el propietario que figura como titular de ese dominio en las constancias catastrales y registrales. Adicionalmente participan otros sujetos como terceros interesados (el Estado, en todos sus niveles, los colindantes, terceros con derecho, etc.).
- v.** De la investigación efectuada aparece el concepto de prueba compuesta definida como “la coordinación de elementos correspondientes de diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación”.

**vi.** La prueba en el juicio de usucapión es el corazón del proceso, la carga de su aporte corresponde exclusivamente al actor, quien debe arrimarla al proceso cumpliendo en forma idónea y coherente con el requisito de prueba compuesta.

**vii.** Si bien, como en todo proceso, se admite cualquier tipo de prueba, cobran notoriedad dos medios de prueba: las declaraciones testimoniales y el pago de impuestos.

Las declaraciones testimoniales resultan sumamente importantes por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se aluden realizados sobre el inmueble poseído. Pero no pueden constituir la única prueba aportada, se requiere que esos testimonios se corroboren con otras evidencias, por ejemplo con prueba documental, formando así la denominada prueba compuesta.

El pago de impuestos o tasas no reviste el carácter de acto posesorio, no constituye un requerimiento ineludible para probar la posesión., pero si pueden resultar demostrativos de la intención del poseedor de comportarse como dueño. Ahora bien, una forma de probar esa intención lo constituye el pago más o menos regular de esos impuestos o tasas, aunque no es necesario que se remonten a todo el lapso de la prescripción. Por lo tanto, el pago de impuestos y tasas que recaen sobre el inmueble en cuestión gozan de valor probatorio complementario y debe valorarse en armonía con los restantes elementos de prueba.

**viii.** Para finalizar, la investigación realizada ha tocado tangencialmente ciertas cuestiones que, si bien no tienen una relación directa e inmediata con su objeto, merecen las siguientes consideraciones y una pregunta abierta:

- Resultaría conveniente contemplar un mecanismo de prueba alternativo en los procesos de usucapión donde intervienen inmuebles abandonados, ocupados por sectores de bajos recursos, como forma de hacer efectivo el acceso a la vivienda, derecho inherente a la condición humana, que tienda a reducir el problema del déficit habitacional. Siempre y cuando, no se trate de avalar hechos ilícitos o negociados que pudieran realizarse utilizando la figura de la usucapión.
- El Proyecto de Reforma del Código Civil asigna un título especial a la Propiedad Comunitaria Indígena (Título V), dentro del Libro Cuarto, dedicado a los Derechos Reales. En este marco, contempla la usucapión como modo de constitución de la propiedad comunitaria indígena (art. 2031 inc. b).

El aspecto negativo de esta inclusión, criticado por la doctrina, es el desconocimiento de que la noción de propiedad y posesión de las tierras de los pueblos originarios tienen una significación colectiva que no se corresponde con la propiedad individual legislada en los códigos civiles. Para los pueblos indígenas la relación con la tierra excede en mucho una mera relación patrimonial, de posesión y producción. La posesión comunitaria a que hace referencia la Constitución Nacional no es la misma posesión regulada en el Código Civil que responde a orígenes, formas de ejercicio y pruebas diferentes. Esta reflexión lleva a la siguiente pregunta: ¿Incluir la propiedad comunitaria indígena dentro del Código Civil conduciría a sostener que su reconocimiento es una cuestión de derecho privado?



## **Bibliografía**

Doctrina:

- 1) DIAZ REYNA, José Manuel. (2012). El Juicio de Usucapión en Córdoba. Córdoba. Alveroni Ediciones.
  - 2) FERREYRA DE DE LA RUA, Angelina. GONZALEZ DE LA VEGA DE OPL, Cristina. (2003). Teoría General del Proceso. Tomo II. Córdoba. Advocatus.
  - 3) GHIRARDI, Juan Carlos. CRESPO, Juan José Alba. (2005). Manual de Derecho Romano. Córdoba. Ediciones Eudecor.
  - 4) MARIANI DE VIDAL, Marina (1998). Curso de Derechos Reales, Tomo II. Buenos Aires. Zavalía.
  - 5) MOISSET DE ESPANES, Luis (2006). Prescripción. 2da. Edición. Córdoba. Advocatus.
  - 6) SALAS-TRIGO REPRESAS (1982). Código Civil Anotado. Tomo 3. Buenos Aires. Ediciones Depalma.
  - 7) SALAS-TRIGO REPRESAS (1999). Código Civil Anotado. Tomo 4-B Actualización. Buenos Aires. Ediciones Depalma.
  - 8) TINTI, Pedro León (2005). El Proceso de Usucapión. Córdoba. Alveroni Editores.
  - 9) VENICA, Oscar Hugo. (2005). Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba – Ley 8465. Artículos 601 al 894. Tomo VI. Marcos Lerner Editora Córdoba.
- Artículos de Doctrina y Fallos Comentados:
- 1) La prueba en los derechos reales. Elena Inés HIGHTON DE NOLASCO. Rubinzal Culzoni Revista de Derecho Privado Y Comunitario. Año 1997 – N° 14, Pág. 131. Doctrina Online. Recuperado el 20/04/2012 de <http://www.rubinzal.com.ar>.
  - 2) La prescripción adquisitiva o usucapión. Luis MOISSET DE ESPANES Jurisprudencia Argentina, 1998-80-A-320. Recuperado el 20/04/2012 de [www.acaderc.org.ar](http://www.acaderc.org.ar).
  - 3) La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles. Autor: Farina, Miryam A. Publicado en: LA LEY 27/07/2011, 27/07/2011, 5 - LA LEY2011-D, 361.
  - 4) Comunidades indígenas. Posesión y propiedad de tierras por los pueblos indígenas. El artículo 75 inc. 17, Constitución Nacional. Autor: Andorno, Luis. Publicado en: LA LEY2005-C, 685.

5) Qué se necesita para adquirir por usucapión un inmueble. Autor: Molina Quiroga, Eduardo. Publicado en: LA LEY 15/04/2011, 15/04/2011, 4 - LA LEY2011-B, 494.

6) La prueba en el proceso de usucapión. Autor: Tachella, Diego Hernán. Publicado en: DJ14/04/2010, 921.

7) Franchini, María Florencia. “Aportes al Libro IV Derechos reales. Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”. Recuperado el 09/09/2013 de <http://ccygn.congreso.gov.ar>

Legislación:

Código Civil de la República Argentina.

Ley Nacional N° 14.159 “Catastro Nacional – Prescripción Adquisitiva de Inmuebles”, y su modificación, Decreto-Ley N° 5758 del año 1952.

Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba.

Ley N° 5.445 de la Provincia de Córdoba, de Usucapión y Saneamiento de Títulos.

Decreto 191/2011 y Proyecto de Reforma del Código Civil del año 2012.

Jurisprudencia:

C.S.J.N. “Ercolano c/ Lanteri de Renshaw” 136:170 (28/04/1933).

C.S.J.N. “Vila, Alfredo Luis c/Gobierno Nacional – Poder Ejecutivo Nacional s/usucapión” Fallos, V. 499. XLIII y otro, 18/09/2012

C.S.J.N. (Fallos 300:651).

C.S.J.N., Fallos 26:690 (1975).

C.S.J.N., Sala 2, Sentencia n° 9774, 16/09/2010.

C.S.J.N., “Aero Club Salta c/ Estado Nacional – Ordinario – Posesión Veinteañal”. 4/7/2003. Rubinzal Culzoni, Jurisprudencia On Line.

CNCom., Ssala E, “Terino, Osvaldo Carlos – Prescripción Adquisitiva. 05/11/2009. Doctrina Judicial Online.

T.S.J. Córdoba. “Magni Norberto Juan, p.s.a. falsedad ideológica. Recurso de Casación”. 06/06/2013.

SC Buenos Aires. “Delgado José c/ Magraner, José María y Otros s/ Reivindicación” 29/6/2010.

CNCiv. Sala G, “Gómez Ramón R. c/Segal, León – Prescripción Adquisitiva”. Expte. 32.923/2005. 11/06/2012. Thomson Reuters La Ley. Recuperado el 09/09/2012 de <http://thomsonreuterslatam.com/jurisprudencia>.

CNCivil. Sala E. “Cassone, Alberto Ricardo c/ Guzzo Saverio s/ Prescripción Adquisitiva”. 1/03/2012.

CNApel. Civil. Sala A. “Zemelman, Gerardo Marcos c/Borowsky, José Ver – Prescripción Adquisitiva”. 8/10//2010.

Capel.Civ. y Com. San Isidro. Sala I “Barros, Pascuala del Carmen c/ D'Elia, Lucrecia Alba s/ Prescripción Adquisitiva”. Causa N° 109.136. 30/03/2010.

CApel.Civ. y Com., Junín, Buenos Aires. “Carnaghi, Osmar Alberto c/ Sapia y de Dimone, Jesulmina y otros – Usucapión”. 16/04/2007.

CApel.Civ. y Com. Trenque Lauquen. “Clerici, Antonia c/Scasso de Zunino, Juana s/Usucapión.” 15/05/2013. Expte. N° 88491.

CApel Civ. y Com. 8va. Nom. Córdoba. “González L. c/Siemens Stuckert Ltda. y Otros – Usucapión – Medidas Preparatorias - Recurso de Apelación – Posesión Veinteñal. S.J. N° 1519, 2005 -.B.

CApel.Civ. y Com. 8va. Nom. Córdoba “Oliva Jorge Alfredo – Usucapión – Medidas Preparatorias – Recurso de Apelación”. 29/07/2009.

CApel.Civ. y Com. 3ra. Nom., Córdoba. “Bustos Santiago – Prescripción Adquisitiva”. 02/10/2007.

CApel. Civil y Com. Rosario. “Recchia Francisco y otro c/ Herrero José y otro s/ Usucapión”. Expte. N° 279/2007. 2/3/2011.

CApel. Civ. y Com. 7ma. Córdoba. “Passalacqua Miguel c/ Ana Funes Posse de Vélez y Otros - Usucapión”, 26/09/2000.

CApel. Civ. y .Com. Rosario. Rechia, Francisco y otro c/Herrero, José y otro s/ Usucapión”. Expte. 279/2007. 2/11/2011.

CApel. Civ. y Com., Posadas, Misiones, Sala III. “Benítez Armando c/ Vargas, Epifanio y O. – Posesión Veinteñal. 10/06/93. Rubinzal Culzoni, Jurisprudencia On Line.

CApel. Civ. y Com. Paraná, Sala 2, “Roscoff de Leonard – Prescripción Adquisitiva”, 17/10/83, Zeus 39-R-11.

Cam.C.C.Trab. y C.Adm. Villa dolores, Sentencia N° 9, “Saravia Eduardo Antonio – Usucapión”. 17/05/2006.

Juzg. Civ, Com., Lab y de Minería, Chos Malal, Neuquén. Autos: "Comunidad Mapuche Huayquillan c/Brescia Celso y otro s/prescripcion adquisitiva". Expte. 7250/1, Folio 186. 18/08/2004.

Sumarios de Jurisprudencia: Tema: Usucapión. Autor: Diegues, Jorge Alberto.  
Publicado en: LA LEY 07/08/2013, 07/08/2013, 11.

**AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR Y DIFUNDIR  
TESIS DE POSGRADO O GRADO  
A LA UNIVERIDAD EMPRESARIAL SIGLO 21**

Por la presente, autorizo a la Universidad Empresarial Siglo21 a difundir en su página web o bien a través de su campus virtual mi trabajo de Tesis según los datos que detallo a continuación, a los fines que la misma pueda ser leída por los visitantes de dicha página web y/o el cuerpo docente y/o alumnos de la Institución:

<b>Autor-tesista</b> <i>(apellido/s y nombre/s completos)</i>	PAJON ALEXANDRINI CLAUDIA MARIA
<b>DNI</b> <i>(del autor-tesista)</i>	18.443.498
<b>Título y subtítulo</b> <i>(completos de la Tesis)</i>	PARTICULARIDADES DE LA PRUEBA EN EL PROCESO DE USUCAPION
<b>Correo electrónico</b> <i>(del autor-tesista)</i>	Claudiamaria20022002@yahoo.com.ar
<b>Unidad Académica</b> <i>(donde se presentó la obra)</i>	Departamento de Trabajos Finales de Graduación – Universidad Empresarial Siglo 21.
<b>Datos de edición:</b> <i>Lugar, editor, fecha e ISBN (para el caso de tesis ya publicadas), depósito en el Registro Nacional de Propiedad Intelectual y autorización de la Editorial (en el caso que corresponda).</i>	-----