

# TRABAJO FINAL DE GRADO

## ABOGACIA



### LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA DEL POSEEDOR

JIMENEZ PABLO BENJAMIN

Año: 2016

## **RESUMEN**

En este trabajo de investigación se tuvo como objetivo encontrar una solución a la problemática que genera la falta de seguridad jurídica del poseedor que no ostenta el título suficiente sobre la propiedad inmueble que pretende adquirir. En este proceso investigativo encontré los fundamentos y finalidad del instituto de la prescripción adquisitiva.

A lo largo del presente trabajo, recopilé información de la temática, argumentos jurídicos y también criterios personales como elemento fundamental que permitió dar una solución a la falta de seguridad jurídica del poseedor.

Se logró determinar el momento en el que la prescripción adquisitiva, pasa a dar cese a la incertidumbre de quien es verdaderamente el poseedor del inmueble.

En conclusión se buscó brindar a la sociedad la información necesaria a la hora de concretar operaciones inmobiliarias sobre inmuebles que no tienen el título suficiente sobre la propiedad que pretenden adquirir, así como la situación de aquellos que son poseedores en forma histórica de un inmueble del cual no son titulares registrales tanto en el caso de que desconozcan al titular registral, como en el caso de que este último no sea un familiar lejano del cual por diversos motivos resulte inviable la subsanación mediante una sucesión, y la forma en como resuelve el ordenamiento jurídico argentino esta problemática, permitiéndole al poseedor la adquisición de la propiedad.

**ABSTRACT**

This research was aimed to find a solution to the problems caused by the lack of legal security holder who does not hold sufficient title to the real property that intends to acquire. In this investigative process, I found the basics and purpose of the institute of acquisitive prescription.

Throughout this work, I collected information of the subject, legal arguments and personal criteria as a fundamental element which allowed give a solution to the lack of legal certainty of the holder.

It was possible to determine the time when the adverse possession, goes on to give closure to the uncertainty of who is truly the possessor of the property.

In conclusion we sought to provide society with the necessary information when specifying property transactions on properties that do not have sufficient title to the property you intend to purchase, and the situation of those who are possessed in historical form of a building which They are not registered holders both in the case of unfamiliar with the registered owner, and if the latter is not a distant relative of which for various reasons is impracticable rectify by a succession, and the way in which resolves the legal system Argentina this problem, allowing the holder to acquire the property.

## **ÍNDICE GENERAL**

Introducción.....p. 6

### **Capítulo I**

#### **Nociones generales**

1. Introducción.....p. 12  
1.1. Concepto de dominio.....p. 12  
1.2. Concepto de la prescripción.....p. 15  
1.3. Usucapión y prescripción liberatoria.....p. 17  
1.4. La prescripción como el instrumento de la certeza del derecho.....p. 20

### **Capítulo II**

#### **La usucapión**

2. Introducción.....p. 24  
2.1. Definición.....p. 24  
2.2. Fundamento, función y utilidad.....p. 27  
2.3. Naturaleza jurídica.....p. 34  
2.4. Clases de usucapión.....p. 37  
2.5. Elementos de la usucapión.....p. 40  
    2.5.1. La posesión.....p. 40  
    2.5.2. El tiempo.....p. 48  
2.6. Prescripción adquisitiva breve.....p. 53  
2.7. Elementos específicos.....p. 54  
2.8. Prescripción adquisitiva larga.....p. 60

### **Capítulo III**

#### **Posesión**

3. Introducción.....p. 68

## Prescripción adquisitiva

3.1. Concepto.....	p. 69
3.2. Coposesión.....	p. 71
3.3 Adquisición de poder.....	p. 72
3.4. Actos posesorios.....	p. 73
3.5. Presunciones de la posesión.....	p. 76
3.5.1. Presunción de poseedor. ....	p. 76
3.5.2. Presunción de fecha y extensión.....	p. 78
3.5.3. Presunción de legitimidad e innecesaridad de título.....	p. 78
3.5.4. Presunción de continuidad y conservación.....	p. 79
3.5.5. Presunción de buena fe.....	p. 81
3.6. Inmutabilidad de la causa e interversión del título.....	p. 82
3.7. Unión de posesiones.....	p. 85
3.7.1. Sucesión a título universal.....	p. 86
3.7.2. Sucesión a título singular.....	p. 87
3.8. Posesión y propiedad.....	p. 91
3.9. Clasificación de la posesión.....	p. 93
3.9.1. Buena fe. Presunción de buena fe .....	p. 94
3.9.2. Mala fe. Presunciones de mala fe.....	p. 95
3.10. Determinación de buena o mala fe.....	p. 96
3.11. Posesión viciosa en inmuebles.....	p. 96

## Capítulo IV

### El tiempo

4. Introducción.....	p. 100
4.1. Noción del transcurso del tiempo.....	p. 100
4.2. Carácter imperativo de la prescripción.....	p. 102
4.3. Suspensión de la prescripción.....	p. 103
4.3.1. Concepto, causas y efectos.....	p. 103
4.4. Interrupción de la prescripción.....	p.106
4.4.1. Concepto, causas y efectos.....	p.106
4.5. Sujetos y alcance subjetivo.....	p. 109
4.6. Impedimentos para el ejercicio del derecho (dispensa).....	p.110
4.7. Renuncia del derecho.....	p.112

4.8. Efectos del cumplimiento del término.....p.114

## **Capítulo V**

### **Sujetos y objeto**

5 Introducción.....p.118  
5.1. Sujetos de la usucapión. Legitimación activa. Legitimación pasiva.....p.118  
5.2. Capacidad.....p.122  
5.3. Cosas que pueden ser adquiridas por prescripción.....p.123

## **Capítulo VI**

### **La sentencia y sus efectos**

6 Introducción.....p.127  
6.1. Naturaleza y estructura de la sentencia.....p.127  
6.2. Efectos de la sentencia y de su registración.....p.129  
6.3. Efectos de la sentencia respecto de las situaciones registrales y catastrales  
preexistentes.....p.134  
- Reflexión final. Aporte a la solución de la falta de seguridad jurídica del poseedor  
p.136  
  
Conclusión final.....p.139  
Bibliografía consultada.....p.143  
    1. Doctrina.....p.143  
    2. Jurisprudencia.....p.144  
    3. Legislación.....p.150  
ANEXO E.....p.151

## **Introducción**

A lo largo de la vida las personas van adquiriendo preparación social, intelectual y profesional, para que cada individuo pueda ser independiente, y de esta forma poder buscar los medios y elementos que le permitan su sustento por medio de los conocimientos que ha recibido a lo largo de su vida, con lo cual le permitiría poder adquirir los bienes necesarios para su bienestar.

Los bienes se adquieren a través de distintos modos legalmente prescritos por la ley, partiendo esa adquisición del trabajo, del ahorro y posteriormente de la inversión. Sin embargo, es posible que en determinados casos el uso y goce de los bienes permitan la adquisición de cosas que han sido abandonadas por el propietario, por lo cual su adquisición se produce por el no titular mediante la prescripción adquisitiva, llevada a cabo a través del ejercicio de actos posesorios realizados de forma ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida.

Esta forma de adquisición de los bienes, en particular de los inmuebles, tema que será tratado en este trabajo de investigación, genera una gran incertidumbre y falta de seguridad jurídica al poseedor, situación que sucede con mayor frecuencia en zonas donde los terrenos no tienen títulos regularizados, o en supuestos donde los títulos están presentes, pero el poseedor pretende usucapir una propiedad del titular registral ausente, lo cual le ocasiona la incesante y universal falta de seguridad respecto de su posesión y la posibilidad de su pérdida ocasionándole la falta de regularización de los títulos.

Es por esto que, a través del presente trabajo, se busca particularmente obtener una respuesta al siguiente interrogante ¿Cómo el ordenamiento jurídico argentino resuelve la falta de seguridad jurídica, de quienes no ostentan el título suficiente sobre el derecho real principal del inmueble que pretenden adquirir? ¿Cuáles son los fundamentos y la finalidad por el cual se busca solucionar la confrontación existente entre el derecho del poseedor que intenta prescribir mediante la posesión y el derecho del titular registral sobre la propiedad? Como consecuencia, se tiene por objetivo en este trabajo de investigación la resolución de la problemática jurídica que acarrea concertar transacciones a través de inmobiliarias o por medio de particulares sobre

inmuebles que no ostentan el título suficiente sobre la propiedad que aspiran adquirir, como así también la situación de aquellos que son poseedores de forma histórica de un inmueble del cual no son titulares registrales, tanto en el caso de que desconozcan al titular registral, como en el caso de que este último no sea un familiar lejano del cual por diversos motivos resulte inviable la subsanación mediante una sucesión.

Todo esto en virtud de lo normado y en cumplimiento de lo que establece el Código Civil y Comercial argentino en su art. 1.897 que regula lo que es la prescripción adquisitiva. El artículo citado expresa: *“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”*<sup>1</sup>.

De su análisis puedo decir que la prescripción adquisitiva es el instituto que el legislador creó, como derecho que todo poseedor puede tener, ya sea en su acción o como excepción, siempre que el sujeto legitimado haya cumplimentado con las condiciones que prescribe la ley.

Este instituto es el que permite la adquisición de un derecho real principal, es decir, toda persona que siendo poseedor y que haya cumplido con los plazos y las condiciones que menciona la ley, se encuentra facultado y legitimado, para que en la demanda pueda mencionar una pretensión de esta índole, es decir, considerarse con el derecho de pretender que lo que en un principio era una posesión con características de hecho, cambie su naturaleza a derecho, pasando la cosa a formar parte del patrimonio del poseedor, viéndose consolidado el derecho real.

Aquí es cuando se presenta el verdadero problema jurídico, lo que en un principio parece algo simple y accesible a cualquier persona, por el hecho de que permite a quien a lo mejor no tiene propiedad, la adquisición de una, genera una gran inestabilidad en lo que respecta a la situación jurídica del poseedor, ya que este no tiene ningún vínculo jurídico con la propiedad, no hay un derecho consolidado frente a la sociedad, y mucho menos oponible al propietario.

Esta situación, en lo que respecta al hecho del poseedor que intenta a través de su posesión la adquisición de la propiedad, es decir la transformación de una situación de hecho a derecho, genera una confrontación jurídica con el derecho del propietario

---

<sup>1</sup> Art. 1897 Código Civil y Comercial



sobre el inmueble, siendo propenso a que el bien sujeto a la posesión sea objeto de litigio.

Esta problemática genera en el poseedor una gran inestabilidad jurídica y falta de certidumbre, ocasionando muchas veces una gran confrontación que provoca la alteración de la paz, entre el poseedor que tiene una situación hecho y el propietario siendo el titular registral que se encuentra en una situación de reconocimiento por parte de la ley de su derecho, además de su oponibilidad frente a terceros.

De aquí se desprende una serie de interrogantes frente a la colisión de los poseedores y propietarios, por lo cual parece más que lógico buscar una solución. Creo que nadie puede negar la necesidad de que se solucione la falta de seguridad jurídica por parte del poseedor que no ostenta un vínculo jurídico con el inmueble pero que lleva adelante la posesión de este, por el abandono del titular. ¿Es justo que las situaciones o relaciones reales se tornen inestables indefinidamente?

También me pregunto ¿Cómo resuelve el derecho la confrontación entre quien tiene una situación de hecho contra quien ostenta un título suficiente sobre la propiedad pero no ejerce la posesión? ¿Es justo que el poseedor tenga tanta inseguridad jurídica e inestabilidad económica por estar en una propiedad ajena, y verse sorprendido en cualquier momento por el propietario? ¿Cómo resuelve el derecho esta situación generadora de litigio?

¿Cuál es la finalidad que el derecho busca con este instituto de los derechos reales?

Es evidente que se está frente a la problemática y también en la búsqueda de la solución de un derecho constitucional, es decir, a la conformación del derecho de propiedad.

El camino a seguir con este trabajo de investigación, es otorgar a la sociedad la información necesaria, para brindar un panorama de lo que es el instituto de los derechos reales, buscando que la incertidumbre disminuya lo más posible, y sean conscientes de la gran inestabilidad jurídica que le acarrea utilizar este medio como forma de adquisición de la propiedad, y que entiendan que es un medio excepcional de adquisición de cosas, y no una forma de concretar operaciones que acarreen una adquisición de forma ordinaria. Además pretendo desarrollar como el ordenamiento

jurídico argentino resuelve esta problemática e identificar los fundamentos y finalidad de este instituto.

El desarrollo del Trabajo Final de Graduación incluye el contenido de seis capítulos. En el primero de ellos, se tiene en miras el desarrollo de una introducción al tema, en el que comprende temas de alcance general, incluyendo lo que es el dominio siendo el derecho al que se accede a través de la prescripción adquisitiva, se expone el concepto de la prescripción, sus diferentes tipos, y analizar la misma desde el punto de vista de ser un instrumento de certeza del derecho, para de esta manera poder dar una introducción, y tener en claro temas generales para luego poder desarrollar temas más específicos del instituto en cuestión.

En el Capítulo II se hace mención a la usucapión, los fundamentos y finalidad que dio origen a su regulación, describiendo también sus elementos, los cuales tienen que estar presentes desde un primer momento para que la institución prospere, y por último se analizan las distintas clases de usucapión adoptadas en el ordenamiento jurídico argentino. Desembocando el desarrollo luego en el Capítulo III, en el que se tiene en miras el análisis de la posesión como elemento relevante y como sostén de la prescripción adquisitiva, que abarca su concepto, el abordaje de cuándo estamos en presencia de actos posesorios y los distintos tipos de presunción de la posesión. Se analiza también la accesión de posesiones distinguiendo sus supuestos, para finalmente cerrar el capítulo con la clasificación de la posesión que se encuentran regulados.

Una vez que se tiene en claro lo que es el instituto de la prescripción adquisitiva y el elemento posesión, como medio sumamente importante para que prospere este instituto, considero que en el capítulo número cuatro se aborde como una situación determinada y sostenida en el tiempo puede ocasionar grandes efectos jurídicos, como por ejemplo la adquisición de la propiedad de un inmueble.

Para ello, en el Capítulo IV, se sigue con el abordaje de la incidencia del tiempo como generador de efectos jurídicos sobre las circunstancias, y el análisis de ciertos acontecimientos que generan sobre el plazo alteraciones que imposibilitan la adquisición; para proseguir en el Capítulo V con los sujetos intervinientes en la

adquisición y pérdida del derecho de propiedad; terminando el capítulo con el objeto inmueble susceptible de ser adquirido mediante este instituto.

Finalmente en el Capítulo VI y para dar cierre a este proceso que permite la adquisición de la propiedad, se busca analizar los efectos de las sentencias declarativas sobre las propiedades y sobre situaciones registrales, ya que son las que dan por concluida la adquisición del dominio, para por último expresar conclusiones y punto de vista.

Indudablemente toda persona debe o debería conocer cuál es el riesgo que le acarrea entrar en contacto y concretar negociaciones con inmuebles que no tienen el título suficiente.

En fin, el trabajo que el lector tiene hoy en sus manos, constituye un desarrollo exhaustivo de como el ordenamiento jurídico argentino resuelve la falta de seguridad sobre la posesión y el dominio, y cuáles son los fundamentos de este instituto que permite adquirir la propiedad por parte de quien ejerce la posesión real en medio de una gran incertidumbre jurídica, ya que por diversos motivos se encuentra imposibilitado de adquirir el título suficiente traslativo del dominio, y tiene que reunir los recaudos suficientes a fines de procurarlo mediante un juicio de usucapión.

**Capítulo I**  
**Nociones Generales de la**  
**Prescripción adquisitiva**

## **1. Introducción.**

En este primer capítulo, como meramente introductorio, tiene el abordaje de aspectos generales que permitirán al lector una rápida asimilación a lo que es la prescripción, tema central que se utiliza para resolver ciertos problemas jurídicos, que nacen en determinados contextos y que junto al transcurso del tiempo permiten que los mismos queden sujetos en un lapso establecido.

Para ello, creo que no hay nada mejor que empezar con lo que es el dominio, que se caracteriza por ser el derecho más completo que podamos tener sobre un inmueble, y es al que se quiere llegar y resolver a través del tiempo haciendo uso de la prescripción adquisitiva. Hay que tener en cuenta que el ordenamiento jurídico argentino permite adquirir las cosas, no solo con el fruto de nuestro trabajo, ahorro e inversión, sino también por otros medios, como ser el tener la cosa bajo la posesión de un sujeto, durante un tiempo más o menos extenso y con las condiciones que establece el Código Civil y Comercial argentino, considerando entonces que el abordaje de lo que es la prescripción en este primer capítulo, como medio que permite adquirir cosas, es sumamente importante.

### **1.1 Concepto de Dominio.**

La propiedad es una de las instituciones más antiguas, el hombre desde los tiempos más remotos se ha apropiado de las cosas para su subsistencia y ha ocupado la tierra para asentarse en ella. Es decir, el hombre utilizó las cosas que la naturaleza le ofreció, generando de esta forma una relación directa entre el hombre y cada una de las cosas con la que poseía relación, causándose de esta manera la exclusión de los demás hombres respecto de las mismas, es decir, cada persona se hacía dueño exclusivo y excluyente de cada una de las cosas con las que mantenía una relación de señorío, sometiénolo a un poder soberano. (Papaño, Kiper, Dillon y Causse 2004)

A pesar que el patrimonio no es uno de los atributos de la personalidad de una persona humana, si considero que es un derecho elemental, y constituye un hecho histórico imprescindible.

Esta apropiación de los sujetos respecto de las cosas, no es más que una situación de hecho, que los demás hombres debían y deben admitir y respetar, dando nacimiento a lo que se llama propiedad, a lo que consideramos propio y también privado.

Podemos decir en pocas palabras que los elementos que le dieron surgimiento a la idea de propiedad en opinión de Papaño et al. (2004 pág. 157) fue primero *“la ocupación, luego el trabajo y finalmente la sanción de la ley”*.

De ahí surge, que *“el derecho de propiedad es anterior a las constituciones de los pueblos, que no las crean sino que lo reconocen y protegen”* (Tinti, 2011 pág. 20). La Constitución Nacional (en adelante C.N.) ha reconocido y protege la propiedad privada, decretando en los arts. 14 y 17<sup>2</sup>, que todos los habitantes pueden *“usar y disponer de su propiedad”*, y que esta *“es inviolable”*.

En opinión de Tinti (2011 pág. 20) expresa que *“El derecho de propiedad garantizado en la Constitución Nacional tiene una amplitud mayor de la que puede surgir del concepto de dominio derivado del Código Civil y Comercial”* (en adelante C.C. y C.). En la causa *“Horta, José c. Harguindeguy, Ernesto”*<sup>3</sup> el juez declaró que la Constitución ampara y protege todo aquello que forma parte del patrimonio del habitante de la Nación, ya sea que se trate de derechos reales o de derechos personales y de bienes materiales o inmateriales, quedando todo esto al alcance de la garantía constitucional.

Según Papaño, Kiper, Dillon y Causse (2004 pág. 168) expresa que la propiedad es *“...todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos...”*

Según Tinti (2011) el C.C. y C. reconoce los atributos que ya tiene en otras normas y regula el derecho de propiedad limitando el ejercicio de este derecho. El código y las leyes que dictó el Congreso pueden limitar el ejercicio del derecho de propiedad, como por ejemplo lo prescribe el art 2.513 del C.C. de la derogada ley

---

<sup>2</sup> Art. 14 y 17 Constitución Nacional Argentina.

<sup>3</sup> C.S.J.N. *“Horta, José c. Harguindeguy, Ernesto”*. Sentencia del 21/8/1922. De página web:

<http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo13/files/Horta.pdf>

17.711 en 1.968 el cual expresaba “...*es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a su ejercicio regular*”. El nuevo C.C. y C. sancionado por la Ley 26.994, en el art. 1941 habla del dominio perfecto, tomándolo como un derecho real que otorga las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica de la cosa, dentro de los límites previstos por la ley.

En la causa Ercolano<sup>4</sup> “*ningún derecho... reviste el carácter de absoluto, por más que este reconocido por la C.N. La reglamentación o limitación del ejercicio de los derechos individuales es una necesidad que deriva de la convivencia social.*” Otro de los límites a este derecho está en el art. 1970 del Código unificado habla de las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público, estableciendo que están regidos por el derecho administrativo. Siempre el uso o aprovechamiento del dominio de un inmueble debe ejercerse conforme las normas administrativas aplicadas en cada jurisdicción.

Podría decir que el dominio es el derecho real más extenso y perfecto que puede recaer sobre una cosa determinada, que se ejerce a través de un poder soberano y absoluto, proviniendo y perteneciendo a una persona, haciéndolo con su actitud como propio y privado.

El art. 2.506 del Código Civil derogado establecía que el dominio es “...*el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*”, ocasionando una relación directa con la cosa con la que tenía posesión. El nuevo C.C y C. lo define como aquel derecho que otorga todas las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, dentro de los límites que establece la ley.

En la causa Bourdie<sup>5</sup> la Corte pronunció que el término propiedad utilizado por la C.N. comprende todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer,

---

<sup>4</sup> C.S.J.N. “Agustín Ercolano v. Julieta Lanteri de Renshaw.” Buenos Aires, 28/04/1922. Página 1. De página web: <http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo13/files/Ercolano.pdf>

<sup>5</sup> C.S.J.N “Bourdieu, Pedro E. v. Municipalidad de la Capital Federal”. Fallos: 145:307. JA 18-818. (16/12/1925) De página web: <http://www.planetaius.com.ar/foroderecho/encuentro-texto-completo-fallo-bourdieu-c-mun-bs-as-2655>

fuera de sí mismo, de modo tal que la protección constitucional alcanza a los bienes que son susceptibles de apreciación pecuniaria.

Según Valdés y Orchanski (1969, citado por Tinti 2011 pág. 19), afirman, *las palabras dominio y propiedad son sinónimas en el lenguaje legal, aunque como se advierte por el uso, la primera sugiere punto la idea de una relación de señorío, y la segunda solo una relación de pertenencia entre una persona y la cosa.*

El dominio podría entenderse como el derecho real que se aplica a las cosas que están en el comercio, el dominio está circunscripto al derecho real, mientras que la propiedad en un sentido más amplio hace referencia a todos los derechos susceptibles de tener una apreciación pecuniaria, quiero decir, los bienes; es una relación de genero a especie, quedando abarcado dentro de este último el dominio.

En la causa “Bourdieu, Pedro E. v. Municipalidad de la Capital Federal”, la C.S.J. afirmó que *el término 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 apreciables.*<sup>6</sup>

El derecho de dominio es el que nos permite poder tener la cosa bajo nuestra voluntad y señorío de una manera, absoluta, perpetua, exclusiva y excluyente. En palabras de Papaño et al. (2004) es el derecho más perfecto y extenso que puede existir y tener el titular registral, siendo los demás derechos reales fragmentos de esa totalidad pertenecientes al dominio.

## **1.2 Concepto de la prescripción.**

La prescripción es el medio o vehículo para adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. Surgiendo de esta manera la prescripción adquisitiva que permite la adquisición de los derechos reales, objeto de este trabajo, y la prescripción liberatoria, que tiene por efecto la liberación de las obligaciones personales.

---

<sup>6</sup> C.S.J.N. “Bourdieu, Pedro E. v. Municipalidad de la Capital Federal”, Fallo 145:307. JA 18-818. (16/12/1925). De página web: <http://www.planetaius.com.ar/foroderecho/encuentro-texto-completo-fallo-bourdieu-c-mun-bs-as-2655>



Hay que especificar que siendo la prescripción el medio para adquirir un derecho real no todos se pueden adquirir por el transcurso del tiempo, sino solo los derechos reales principales art. 2565 del C.C y C. enumerados en el art. 1887, siendo los arts. 1898 y 1899 el modo de adquisición.

Al analizar el art. 1897 del C.C. y C. y complementándolo con el art. 2565 del mismo código, vemos que específicamente se adquieren por prescripción adquisitiva todos los derechos reales principales que se ejercen por medio de la posesión, quedando excluidos los derechos reales accesorios art. 1889 que son aquellos que cumplen una función de garantía, como por ejemplo la hipoteca, prenda, etc.

El artículo 1897 expresa que *“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 ley”*.

En palabras de Papaño et al. (2004) se puede definir a la prescripción adquisitiva o usucapición como aquel instituto que permite como vehículo al poseedor adquirir un derecho real principal sobre la cosa, en virtud de la posesión sostenida durante el tiempo establecido por ley, de la cual con anterioridad entablo una relación real (sujeto-objeto) con la cosa que intenta usucapir. Según Valdés y Orchansky (1969, citado por Tinti 2011 pág. 35) lo definen como *“...un modo de adquirir que resulta de la posesión continuada de un inmueble [...], en la manera, con las condiciones y durante el tiempo establecidos por la ley”*.

En palabras de Papaño et al. (2004) para aclarar aún más lo anterior se puede decir que si un sujeto -poseedor- realizó actos posesorios públicos, por el lapso prescripto por ley durante el cual mantuvo la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, creando una apariencia jurídica hacia la sociedad, puede adquirir por medio de este instituto el derecho real de dominio; pero el derecho real que se adquiriera va a ser teniendo en cuenta el alcance al que sometió la cosa el usucapiente, y respecto de la cosa que tuvo bajo su poder, es decir *“si los actos posesorios sólo tuvieron el alcance de someter la cosa- bajo el poder de adquirir- un derecho de usufructo, de uso, o de habitación, solamente se habrán de adquirir esos derechos, pero no el dominio”*. (Papaño et al. pág. 302)

Concluyendo, para la prescripción no basta solo el transcurso del tiempo, no es este el que permite la adquisición o liberación de los derechos, hacen falta la posesión de la cosa en la prescripción adquisitiva, es decir acción por parte del poseedor; y la inacción del acreedor, si se trata de la prescripción liberatoria.

La prescripción es la que permite como modo la pérdida o adquisición de ciertos derechos, por el transcurso del tiempo y bajo ciertas condiciones determinadas por ley, y que concurriendo con estos contextos y circunstancias hacen modificar situaciones jurídicas, hasta inclusive las relaciones más estables.

### **1.3 Usucapión y prescripción liberatoria.**

Bajo el término prescripción se encuentran en el C.C. y C. dos figuras jurídicas distintas: la prescripción liberatoria, que es un modo de extinguir las obligaciones o relaciones personales; y la prescripción adquisitiva o usucapión, que es una manera de adquirir derechos reales principales, o lo que es lo mismo, tener por consolidada la relación real, y la agregación de un bien inmueble a nuestro patrimonio.

Estas figuras tienen efectos totalmente disímiles, pero elementos comunes al fin, y es por ello que el C.C. y C. le dedica en el Libro Sexto, Título 1 y Capítulo 1, las “Disposiciones comunes a los Derechos Personales y Reales”, tratando allí las normas generales de la prescripción, la suspensión de la prescripción, la interrupción, la dispensa y todo lo relativo a las disposiciones procesales de la prescripción. Reservando la regulación de la usucapión para su tratamiento legislativo en el Libro Cuarto, Título 1, Capítulo 2, en la parte general de los Derechos Reales, cuando trata a la “adquisición, transmisión y extinción” de los mismos. Por ende ya no tienen más un tratamiento legislativo conjunto, que si lo contenía el código derogado.

El transcurso del tiempo, establecido previamente por ley y la pasividad de los titulares del derecho, por ejemplo, del acreedor en la prescripción liberatoria o extintiva de las obligaciones, y del propietario en la prescripción adquisitiva o usucapión, son uno de los elementos que tiene en común, generando consecuencias análogas ya que tienen a ambas como protagonistas a dos partes con intereses contrapuestos, que ocasiona en uno de los extremos de las relaciones jurídicas la

posibilidad de ingresar en su patrimonio el crédito que corresponde a la prescripción liberatoria o la mantención del derecho de propiedad en la prescripción adquisitiva, y en el otro extremo de la relación la liberación de su deber o la adquisición de la propiedad de dominio. (Papaño et al. 2004)

El fundamento de este instituto, de ambos tipos de prescripción, es la certeza y la estabilidad en los derechos, ocasionada por el transcurso del tiempo debido a que este elimina toda incertidumbre e inestabilidad jurídica, que si no fuera así sería un gran paralizante de las transacciones económicas.

En los dos tipos de prescripción sea liberatoria o adquisitiva, uno pierde y el otro gana, pero cada uno cae dentro de sus respectivos campos de interés, o sea en materias distintas. La primera recae sobre los derechos personales, y la segunda sobre los derechos reales.

Otra de las similitudes, tiene que ver con las causales de suspensión e interrupción del transcurso del tiempo y de los modos de computar los plazos, por eso están reguladas por las mismas normas. En la parte del código que trata la prescripción adquisitiva, se remite en el art. 1904 a las normas del Título 1 del Libro Sexto, que brinda Disposiciones comunes a los “Derechos Personales y Reales” que están abordadas en el respectivo libro mencionado *ut supra* del nuevo Código Civil y Comercial.

Ambas están bajo el mismo instituto en sentido más amplio, que es la prescripción, pero también tienen efectos jurídicos disímiles, según se lo aplique a los derechos reales que la admiten, o se aplique a los derechos personales.

Entre ambos tipos de prescripción existe, como ya se mencionó *ut supra*, un elemento fundamental que está presente en ambos, pero además hay otros elementos comunes como manifiesta Arean (1998 pág. 25), que a continuación indicaré:

- 1) Ambas prescripciones reconocen un fundamento análogo que es dar estabilidad a los derechos.
- 2) Pueden ser invocadas por todas las personas (art. 2534).
- 3) Deben ser alegadas por los interesados por vía de acción o excepción (art. 2551).
- 4) El juez no puede suplirlas de oficio (art. 2552).

## Prescripción adquisitiva

- 5) La oportunidad procesal de la alegación es la misma (art. 2553).
- 6) Son idénticas las reglas que producen la renuncia (art. 2535).
- 7) Están sujetas a las mismas causales de suspensión y de interrupción.
- 8) El modo de computar los plazos es el mismo.

Además de estas similitudes se puede agregar:

- 9) Convenciones prohibidas (art. 2533).
- 10) En ambas clases el juez puede dispensar de la prescripción ya cumplida (art. 2550).

Pero entre ambas también hay profundas diferencias, sobre todo respecto de los efectos jurídicos que causan.

En la prescripción adquisitiva, junto al transcurso del tiempo debe concurrir la posesión del usucapiente y la inacción del titular registral; en la liberatoria o extintiva, la inacción del acreedor y la falta de pago por parte del deudor. La primera conduce a la adquisición de un derecho real; y la segunda a la extinción de un derecho personal. (Araán 1998)

A continuación expondré los puntos disímiles en opinión de Vidal (2004):

- 1) La prescripción adquisitiva repercute sobre los derechos reales adquiriéndolos; la liberatoria o extintiva opera en los derechos personales.
- 2) La prescripción adquisitiva provoca el nacimiento de un derecho por el transcurso del tiempo; la liberatoria causa la extinción de un derecho o al menos de la acción que la defiende.
- 3) La usucapión necesita de la acción o actividad del poseedor, o sea de la persona hacia quien va a surtir efectos; mientras que la liberatoria se funda en la inacción del titular.

El art. 2565 expresa que se pueden adquirir por la prescripción los derechos reales principales, bajo los términos de los arts. 1897 y siguientes., y lo prescribe como “...*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*”, pudiendo decir que la posesión es un hecho que permite la adquisición de la cosa sobre la cual tenía una

relación de poder, según Segovia (1881, citado por Tinti 2011) la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir, o una institución que el legislador creó como derecho, y que permite la adquisición de un derecho real, pero no constituye en sí misma un derecho.

La prescripción es la que nos permite adquirir derechos o extinguir obligaciones, lo cual en el primero se adquiere la propiedad de una cosa, siendo abarcativo de los derechos reales principales, teniendo por consecuencia la pérdida de ese derecho al propietario; y en el segundo, pierde toda la fuerza ejecutiva ese derecho, provoca una modificación en la sustancia perdiendo la posibilidad del acreedor de exigir compulsivamente la obligación.

#### **1.4 La prescripción como el instrumento de la certeza del derecho.**

La prescripción permite tener certeza de los derechos, es un vehículo que lleva a la tranquilidad y seguridad. Pero la certeza jurídica algunas veces se consigue sacrificando de alguna manera los intereses de una de las partes, como por ejemplo cuando un deudor queda liberado de su obligación principal porque aunque no ha pagado por el transcurso del tiempo, la misma se ha vuelto inexigible. En contra de esta certeza encontramos por otro lado la pérdida de la sustancia de las leyes o de las instituciones debido que pierde su finalidad la norma al ser inexigible el deber que recae sobre cada sujeto.

Pero esta prescripción trae como beneficio la paz que se logra al romper la cadena de controversias e incertidumbres sobre los derechos. En algunos casos la certeza y justicia coinciden ya que cesa todo elemento o causa que es fuente de litis, generando seguridad jurídica sobre los derechos. Pero en otros, por determinadas circunstancias estos se encuentran confrontados, teniendo que inclinar la balanza y resolverlo con el criterio del sacrificio del bien menor. (Tinti, 2011)

La prescripción entonces es aquel medio que nos lleva a la seguridad y a la consolidación o extinción de relaciones personales o reales, según el caso, dando por finalizado la posibilidad de que surjan nuevas situaciones litigiosas, trayendo a continuación la tranquilidad para poder proyectar el futuro, y para ser más específicos, dentro del ámbito de los derechos reales reactiva las transacciones económicas.

## Prescripción adquisitiva

*La prescripción como certeza de los derechos, no es solo un principio o fórmula técnica. Es un vehículo de tranquilidad y de esperanza para quien cree en el derecho para hacer efectivas sus pretensiones, para concluir negocios duraderos, para defenderse de los poderes públicos, para confiar en que las leyes bajo cuyo amparo diseñó sus proyectos no cambiarán abruptamente. (Alpa, 2006)<sup>7</sup>.*

Es de interés social que las relaciones jurídicas tengan certeza, además la seguridad de los derechos y el hecho de eliminar todo tipo de incertidumbre sobre la propiedad por ser causa de litigio y de confrontaciones, es efectuar de justicia. (Valdés y Orchansky 1969, citado en Tinti 2011).

Al respecto Tinti (2011 pág. 27) menciona, “*Si en algunas circunstancias se diera el contraste entre justicia y certeza, parece apropiado que el dilema se resuelva con el criterio del sacrificio del bien menor*”, todo esto en mención a que la certeza se cobra muchas veces con el precio de la justicia, dando a entender que la certeza algunas veces sacrifica intereses particulares.

La prescripción es una institución del derecho que debe existir y estar presentes en todas las legislaciones para asegurar la paz y tranquilidad. Los plazos pueden ser más o menos extensos pero en fin las acciones deben ser ejercitadas oportunamente y que si así no lo es, deben ser clausuradas definitivamente, para brindar seguridad jurídica a la sociedad (Tinti 2011). De lo contrario en opinión de Arean (1998) se verían indefensos frente a acciones que pueden ser ejercitadas en cualquier momento, y verse los sujetos implicados, sorprendidos por hechos ocurridos con mucha antelación, pudiendo estar olvidados de la memoria de los hombres, pudiendo ser parte de la historia, más que de un reclamo susceptible de ser ejercitado en el presente.

Si queremos certeza es necesario que cesen en algún momento las acciones y permitir tanto la adquisición, como la pérdida de los derechos por el transcurso del tiempo.

En opinión de Calamandrei (1959, citado en Tinti 2011), si amenazamos con abolir la prescripción, nos estarían sometiendo y encarrilando hacia la perpetua

---

<sup>7</sup> “*La Certeza del Derecho*”, LL, (edición del 08/03/2006).

contienda, inquietud, al temor a que haya arbitrio y darnos la conciencia de que nuestros derechos están perpetuamente en peligro.

Para dar cierre a este primer capítulo, podría decir que la prescripción cobra un papel relevante en la vida de las personas, y que ocasiona grandes efectos jurídicos, como ser la consolidación de relaciones reales como por ejemplo la adquisición del derecho de dominio, como la aniquilación de relaciones personales verbi gracia la pérdida del efecto ejecutivo de una deuda.

A pesar que puede ser causa de injusticia, ya que a veces permite a quien en un principio tuvo una conducta reprochable, con el solo transcurso del tiempo, puede verse resuelto tal acto originario, perdiendo quizás el sentido o eficacia para el cual ha sido creado la norma. Pero su contrapartida, es garantizar la tranquilidad, paz y orden social, es decir, se busca el cese de cuestiones controvertidas susceptibles de litigios, proviniendo la misma de la ley, para que las cosas no se tornen indefinidamente sin resolver.

## **Capítulo II**

### **Usucapión**



## **2. Introducción.**

Ya se ha analizado lo que es el dominio, y la prescripción como instrumento de certeza del derecho. En este capítulo se desarrolla todo lo relativo a la usucapión como forma de poder adquirir las cosas que están abandonadas por el titular registral, siempre que haya una correlativa actitud positiva por parte del poseedor que intenta adquirir la cosa, por medio de la posesión continuada en el tiempo.

Con un fin introductorio, la usucapión tiene por finalidad la adquisición de una cosa que se tiene bajo nuestro poder. Mediante esta institución se busca el reconocimiento de la adquisición de un derecho real principal ejercido por la posesión; por ello el objeto pasible de ser adquirido debe reunir los elementos que hacen posible que en un primer momento sea apto para constituirse en posesión, y luego en derecho real.

Con este instituto se lleva a la práctica lo tratado en el Capítulo I, podríamos adquirir el dominio y además la adquisición generaría certeza en el derecho.

En el contenido de este capítulo primero se desarrolla su definición, para pasar luego al abordaje del fundamento y finalidad del mismo, tema importante ya que es el que permite asentar las bases del mismo. Seguido de esto se desarrolla cada uno de sus elementos que tienen que estar presentes para que prospere este instituto y por último el análisis de los distintos tipos regulados en el ordenamiento jurídico argentino, que son formas distintas de poder adquirir la propiedad inmueble.

### **2.1 Definición.**

Debido que el propósito de este trabajo es totalmente ajeno a la prescripción liberatoria, en adelante se abordará exclusivamente el estudio del tratamiento jurídico de la prescripción adquisitiva o usucapión de inmuebles en el C.C. y C.

El art. 1897 de la norma citada lo regula, y podemos decir que es un modo por el cual el poseedor de una cosa, adquiere un derecho real sobre este, por medio de la posesión continua durante el tiempo fijado, y bajo las condiciones establecidas por ley. Esta posesión es definida como un poder de hecho que tenemos sobre el

inmueble, y el instituto que la protege es el derecho que podemos alegar en la oportunidad procesal.

En otras palabras, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir o una institución del derecho que permite la adquisición de un derecho real principal al patrimonio del usucapiente, que surge de la posesión continua sobre un inmueble, en la manera, con las condiciones y con el cumplimiento del transcurso del tiempo preestablecido por ley art. 1897, 1898, 1899 y 2565<sup>8</sup>.

*“Constituye uno de los efectos más importantes de la posesión, que en virtud de esta institución se convierte en propiedad plena”.* (Tinti, 2011 pág. 35)

El C.C. y C. al fijar un límite de tiempo que le permitiría al poseedor la facultad de adquirir la propiedad inmueble, al mismo tiempo implica un límite a la inacción o negligencia del propietario para reclamar sus derechos, constituyendo la prescripción un elemento de seguridad jurídica, al ponerle fin a la posibilidad de que el propietario reclame por su propiedad y de lugar a un futuro litigio. La posesión, integrada por actos posesorios llevados a cabo durante un tiempo más o menos largo permite la adquisición de un derecho de propiedad pleno, siendo este el dominio.

La adquisición de este derecho real al patrimonio del poseedor por medio de la posesión, tiene el efecto jurídico de ocasionar la extinción de la propiedad por parte del dueño registral y su consiguiente pérdida del derecho de reivindicación. Esto permite deducir que son dos caras de una misma moneda, la adquisición de uno hace a la pérdida del otro. (Tinti, 2011)

No solo hacen falta la actividad del poseedor y el trascurso del tiempo, sino la inactividad por parte del propietario registral durante el lapso de tiempo fijado por ley. El poseedor realiza actos posesorios con *animus domini*, y el tiempo le permite tener seguridad jurídica respecto del inmueble, permitiéndole la agregación de un bien a su patrimonio, quedando plenamente perfeccionada la relación real con la cosa objeto de posesión; permitiendo paz, seguridad, orden y tranquilidad.

El art. 1897 del C.C. y C. exige la concurrencia de dos elementos que deben concurrir desde el primer momento para que se configure la adquisición del derecho a

---

<sup>8</sup> C.C. y C. argentino.

través de este instituto: por un lado la posesión, comprendiendo a su vez sus dos condiciones, el *corpus* y *animus*; y el transcurso del tiempo. En la prescripción breve se agregan otros elementos como el justo título y la buena fe (art. 1898 C.C. y C.), cuyo tratamiento será abordado más adelante. Y en la prescripción adquisitiva larga, es necesaria la posesión durante veinte años, no pudiéndosele oponer al adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión (art. 1899<sup>9</sup>).

Vemos que la prescripción adquisitiva o usucapión permite la adquisición del dominio de un bien inmueble por parte de un poseedor, que ha ejercido sobre la cosa la posesión, conformada por la ejecución de actos posesorios, en fin de actividades llevadas a cabo de manera ostensible y continua (art. 1900), también de forma pacífica e ininterrumpida, durante todo el término establecido por la ley. (Tinti 2011)

Para la procedencia de la acción de prescripción de dominio deben acreditarse, por un lado, el *corpus posesorio*, que implica el ejercicio de un poder material sobre la cosa, que no es más que una situación de hecho y el *animus domini*, o sea la intención de tener la cosa para sí, sin reconocer en otro un derecho mejor o más extenso; y el transcurso del tiempo requerido por ley. Según Tinti (2011) estos requisitos se reducen a dos, ya que la posesión engloba el *corpus posesorio* y el *animus domini*.

Por ende la conjunción o combinación de estos dos elementos, siendo estos la posesión y la duración de esta durante un lapso de tiempo, produce como efecto jurídico el nacimiento de un derecho de naturaleza distinta del que tenía en su origen, haciendo cesar un estado de hecho para transformarse en derecho.

El poseedor con su actitud crea una apariencia jurídica frente a la sociedad, a través de su posesión, es decir, se comporta con ánimo de dueño. Esa apariencia jurídica es a la que él quiere llegar, lo cual es posible cuando cumple los requisitos que establece la ley. Aquí es cuando entra escena la usucapión, ya que esta es la que se encarga que la apariencia creada por la posesión, se haga realidad cuando el juez dicte una sentencia declarativa, reconociéndole el derecho mismo que aparenta ser, permitiéndole la adquisición de un derecho, ocasionado el final de la legitimación que la posesión brinda. (Arean 1998)

---

<sup>9</sup> C.C. y C. argentino

Es decir hasta el dictado de la sentencia que declara adquirido el derecho, la posesión implica una situación de hecho.

*“La adquisición por usucapión se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo”.*<sup>10</sup>

## **2.2 Fundamento, función y utilidad.**

Haciendo mención a la razón de ser de este instituto tan importante de los derechos reales, en opinión de Tinti (2011), la usucapión tiene su fundamento en el bien público, para que las cosas no fuesen por mucho tiempo inciertas respecto del dominio del inmueble, y para que las personas con un cierto tiempo puedan ver las cosas incorporadas dentro de su patrimonio, y buscarlas dentro de él, teniéndose por consolidadas las relaciones reales.

Con esto vemos como la posesión y el tiempo, como elementos sustanciales, le otorgan certidumbre jurídica a los derechos, cesando toda contienda litigiosa y todo conflicto.

Este instituto tiene una utilidad social relevante, ya que cesa la necesidad de producir la prueba diabólica. Esta surge cuando alguien debe probar su derecho a la propiedad, no siéndole suficiente con presentar su título, sino también probar el derecho de su enajenante, ya que nadie puede transmitir un derecho mejor a más extenso del que goza (art. 399 C.C. y C.). Por aplicación de la misma norma deberá también demostrar los derechos del antecesor de su enajenante, y así sucesivamente, esto de acuerdo al principio *nemo plus iuris* (art. 399), ocasionando que nadie estuviera seguro de su derecho. Pero con el instituto de la prescripción adquisitiva esta prueba diabólica desaparece. Siendo suficiente con demostrar su posesión y la de sus antecesores en los últimos veinte años. (Tinti, 2011)

---

<sup>10</sup> CN. Civ., Sala D, 10/12/2009, Lexis N° 1/70058910-1, citado en Rivera y Medina (2014) pág. 245. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

Seguido de esto podemos decir que la usucapión tiene la función de servir de prueba definitiva de la propiedad.

Esta función se transforma en facilitador de la prueba a la propiedad, como dice Tinti (2011) ya que no hace necesaria la demostración de la legitimidad del título durante el lapso de la prescripción, ahorrando la prueba de la legitimidad anterior, que si no tuviese un término resultaría imposible, por ende sin esta función se tornaría imposible la acreditación de la propiedad, ocasionando inseguridad jurídica que incidiría y afectaría a todo el negocio u operaciones inmobiliarias, poniendo trabas en la circulación de las riquezas.

La prescripción adquisitiva actúa como atenuante de esta situación, es decir como atenuante de esa falta de seguridad que tiene el poseedor desde el primer momento que establece una situación de hecho a través de su posesión con el inmueble, debido que le genera incertidumbre respecto de quien es el verdadero propietario, y pensar que en cualquier momento puede verse sorprendido por reivindicación.

Siguiendo la línea de pensamiento de Papaño et al. (2004) la usucapión tiene aplicación y es de utilidad no solo cuando hay alguna irregularidad de los títulos, sino también cuando la falta de título sobre el bien está presente dificultado la transmisión. La prescripción al solucionar la falta de título demuestra lo relevante que es este instituto, ya que los particulares que no se atreven a concretar una operación sobre un inmueble que no tiene título, pueden solucionarlo con el cumplimiento de los requisitos del art. 1899 C.C y C.

Esto último implica la importante función que cumple, ya que consolida situaciones fácticas, generando seguridad en nuestro derechos, seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, la facilidad que brinda en la prueba del derecho a la propiedad, liquidando situaciones inestables, y generando la composición y la agregación de un bien al patrimonio, con lo cual tiende a la paz y al orden social. (Marina de Vidal 2004). Todos estos son motivos o razones de gran peso por el cual ha sido creado.

Se busca con este instituto que todo derecho incierto y no consolidado en nuestro patrimonio, posible de dudas, quede sujeto a un lapso determinado de tiempo.

Parece más que lógico que así sea, ya que de lo contrario habría una incertidumbre permanente que incidiría sobre toda la sociedad, trayendo por consecuencia una perturbación general e incesante.

Hay un interés social y general en que las relaciones y los hechos tengan certeza jurídica, y en su protección de esto que surge el instituto en tratamiento.

Haciendo una mención más específica, la usucapión larga *“tiene su fundamento en la presunción de abandono de la cosa por parte del propietario”* (Papaño et al. pág. 303). Este conserva su propiedad aunque no realice actos de propiedad sobre la cosa, es independiente del ejercicio, debido al requisito de perpetuidad del derecho de dominio (art. 1942) y no se extingue por dejar pasar el transcurso del tiempo sin darle un uso; pero si otro la posee, siendo un contradictor del *dominis*, durante todo el tiempo que establece la ley para ser adquirida la propiedad por la prescripción, la ley considera su inacción como abandono, y en consecuencia le otorga el inmueble a título de prescripción adquisitiva al poseedor actual, permitiendo su adquisición, sin importar que el propietario no tuviera conocimiento de aquella posesión. (Papaño et al. 2004)

Esta consecuencia de adquisición por parte del poseedor y la consiguiente pérdida por parte del dueño, es motivo, no solo por la inacción del titular del derecho real, sino por el ejercicio del derecho por parte del usucapiente sobre la cosa. Ya que de lo contrario el no ejercicio del derecho de dominio, es decir darle a la cosa un carácter abandónico, sin poseedor que sea un contradictor del *dominus*, el propietario mantendría la titularidad del dominio, en virtud de lo estipulado en el art. 1942 del C.C. y C. (Papaño et al. 2004)

Pero poseída a título de dueño por parte de un tercero, la ley al cabo de determinado tiempo le da derecho al poseedor, *“presumiendo el abandono del inmueble por el anterior propietario”* (Papaño et al. 2004 pág. 303), a intentar acción judicial por la cual mediante sentencia, puede ser titular registral.

En palabras del autor Papaño et al. (2004 pág 303) *“La prescripción adquisitiva breve tiene su fundamento en la necesidad de sanear las irregularidades de los títulos de propiedad”* respecto de los derechos adquiridos por este medio. Traigo en mención un ejemplo dado por Kiper (2004) si uno de los que transmitió el

inmueble no era el verdadero dueño, esa y todas las posteriores transmisiones son anulables, porque no habría adquisición por parte de los posteriores poseedores (art. 399 C.C. y C). Por ende admitiéndose la usucapión basta con que transcurran los años establecidos por ley desde que se transmitió aquel título anulable, para que el mismo quede saneado y constituido la titularidad en cabeza del poseedor actual, adquiriéndosele el derecho real. (Papaño et al. 2004)

El fundamento de este instituto es generar seguridad jurídica, que llega a ser alcanzado cuando el instituto cumple su finalidad de adquisición de la propiedad inmueble poseída a favor del poseedor, pero esta situación es posible cuando ha habido en opinión de Papaño et al. (2004) inactividad del verdadero propietario, que permitiera al poseedor ejercer actos posesorios sobre el inmueble para poder adquirirlo por prescripción.

Hay un interés general muy importante detrás de la prescripción, porque este pone un límite al ejercicio de los derechos, en este caso a la acción que tiene el titular o el antiguo poseedor exigiendo que los derechos sea ejercidos en el tiempo que establece la ley, garantizando tranquilidad a los poseedores, los que no deben ser sorprendidos por litigios fundados en antiguas pretensiones, ejercitados más allá del tiempo que establece la ley para ser ejercidos (Arean 1998). En otras palabras la función de la prescripción es el límite que genera en el uso de las acciones, debido que una vez cumplido el plazo para ser adquirido el derecho real principal de dominio más el dictado de la sentencia que declara por adquirido el inmueble, el mismo implica un límite al ejercicio de la acción del propietario registral.

Esto trae como beneficio asegurar la estabilidad, fijeza y certidumbre a la propiedad; contribuyendo a la seguridad del derecho, a la de nuestros hogares y a la paz jurídica. *“Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, de que la larga posesión sea protegida”* (Arean 1998 pág. 57). Esa protección nace de la ley permitiéndole al poseedor hacer uso de la prescripción adquisitiva como medio de poder adquirir la propiedad.

Encuentra su fundamento en según Llambías (1973, citado en Tinti 2011 pág. 28) *“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”*.

Esto impone que determinados acontecimientos ocurridos con mucha anterioridad pasen a pertenecer al ámbito de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida presente (Arean 1998). Porque de ser lo contrario la gestión y la explotación de los bienes poseídos se verían afectados, incidiendo directamente en el patrimonio de los particulares, haciendo que estos tengan cada vez más dudas a la hora de poseer, quedando los inmuebles libres de toda explotación económica, y se viviría en una constante incertidumbre respecto de los derechos y de lo que respecta a la justicia.

También se busca con este instituto dar un sentido económico y social, económico debido al sentido de utilidad o explotación a la cosa, permitiéndole a quien realizó actos posesorios durante determinado tiempo, la adquisición y quien tuvo una actitud pasiva, la pérdida del derecho real, confiriendo estabilidad en las transacciones económicas; y según Vidal (2004 pág. 324) el sentido social, porque, “...frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo a quien verdaderamente las hace producir” (art. 1942 C.C. y C.), asegurando la estabilidad de la propiedad.

En opinión de Papaño et al. (2004) se ve en claro como la ley tiene un interés en que las cosas sean aprovechadas económicamente, ya que interesa no solo a los particulares sino a toda la sociedad. Por ende este interés económico de la ley es el que se ve reflejado en la persona que luego de cierto tiempo de ser aprovechada económicamente la cosa, adquiere para sí el dominio, haciéndole perder el derecho a quien abandono el inmueble durante muchos años, dándole un beneficio a quien a lo mejor no tiene propiedad alguna. En consecuencia la ley reconoce o premia a quien aprovecho económicamente la cosa.

Lafaille (1929, citado por Tinti, 2011 pág. 37) le da utilidad social desde el punto de vista económico y laboral, ya que expresa que “en nuestro país donde es necesario fomentar el trabajo de la tierra,-refiriéndose a la usucapión- ha desempeñado y desempeña una función considerable para mejorar los títulos y estimular la actividad y el esfuerzo”.



## Prescripción adquisitiva

Para reforzar haré mención a Beatriz Arean<sup>11</sup> quien señala cuatro fundamentos: *la consolidación de la posesión, asegura la estabilidad de la propiedad, porque le da firmeza y certidumbre; facilita la prueba del derecho de propiedad. Evita la prueba diabólica (diabólica probatio), es decir, tener que probar todas las transferencias del bien que se realizaron hasta llegar a su propietario originario; incentiva que el poseedor explote el inmueble, pues caso contrario, en cualquier momento podría sorprenderle la reivindicación; y facilita la transmisión del bien, pues quien gane la propiedad de un bien por prescripción podrá vender el mismo, caso contrario, solo podría transferir su poder de hecho que tiene sobre el bien.*

Desde el primer momento en que el poseedor establece una relación de poder con la cosa surge la confrontación entre el poseedor que solo tienen una situación de hecho y el propietario que ostenta solo el título suficiente, pero que no hace uso ni disfrute de la cosa, ahí es cuando la usucapión cobra vida, ya que trata de resolver los intereses contrapuestos, de por un lado consolidar una situación de hecho del poseedor y transformarlo en derecho, que implica al mismo tiempo extinguir una situación de derecho por parte del propietario o si por el contrario decide mantener el dominio a favor del titular registral. Aquí es cuando se pone en juego los intereses y se debe resolver hacia quien decide la justicia inclinar la balanza. Si mantener el derecho de dominio en cabeza del propietario con una conducta totalmente negligente en su uso y explotación, o si por el contrario decide inclinarla hacia quien sostuvo una conducta positiva en el mantenimiento de la producción del inmueble. Si se decide a favor de esta última, la usucapión le otorga el derecho real de dominio y extingue todas las situaciones litigiosas que generan confrontación de intereses. No parece adecuado ni productivo que el titular registral se ampare solo en un título formal, sin ejercer su derecho, es decir el elemento material que es el *corpus posesorio*.

Para dar conclusión y expresar unas palabras finales se puede decir, que el fundamento de la prescripción adquisitiva es consolidar situaciones fácticas a través del tiempo y bajo ciertas condiciones, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables y litigiosas, dando certeza a los derechos y poniendo

---

<sup>11</sup> Macedo C. S. (2008). Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión [<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/9ae7f10046e110ed95339544013c2be7/Tema+III.-+Prescripci%C3%B3n+ya+cumplida+y+la+Interrupci%C3%B3n+por+la+Interposici%C3%B3n+de+Demanda.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9ae7f10046e110ed95339544013c2be7>] Revista Jurídica del Perú, (83), 313-321. Consultado el 09/01/2016

en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz, seguridad jurídica y al orden social, en beneficio del poseedor. (Vidal 2004)

Creo también que gran parte del interés lo encontramos en la ley, esta misma es la que busca que las cosas tengan una utilidad y sean aprovechadas económicamente, no permite que las cosas queden sin dueño, busca darle a las personas la adquisición de los derechos y con ello asegurar la estabilidad de la propiedad; si esta protección no vendría de la ley la sociedad no le daría ninguna utilidad a las tierras, ya que aunque lo explotaran por muchísimos años, seguiría siendo el inmueble propiedad del dueño, y las personas se verían sin ninguna motivación ni entusiasmo por darle alguna utilidad ya sea social o económica y tampoco tendrían remedio jurídico alguno para procurar la agregación de la cosa a su patrimonio.

Es conveniente que situaciones inestables y dudosas queden resueltas a través del tiempo ante la inacción de los interesados. Si el propietario no reclama su propiedad dentro del plazo establecido no es justo que estas situaciones inciertas se prolonguen indefinidamente, más cuando se ha borrado el acto de la memoria de los protagonistas, ocasionando la inactividad del titular del derecho la presunción de renuncia tácita a los mismos. (Arean 1998)

Puedo decir que el juicio de usucapión es tan importante porque la misma culmina con el dictado de una sentencia declarativa que cierra todo debate y litigio sobre la propiedad, debido que transforma una situación de hecho frágil que se prolongó en el tiempo, en un estado de derecho, dando fijeza y certidumbre a la propiedad.

Según Tinti (2011) el objetivo de esta institución es la certeza de los derechos ya que fue admitido para que el *dominium* de las cosas no permaneciese incierto por mucho tiempo.

A continuación traeré en mención una jurisprudencia del Supremo Tribunal de Santiago del Estero que plasma las dos caras de la situación, “*el instituto de la usucapión, al consistir en uno de los modos de adquirir y, si se quiere, de perder el dominio, encuentra sus fundamento en el interés social con una finalidad que afecta*

*de un modo indudable al orden público*”<sup>12</sup>. En el mismo sentido se pronunció la jurisprudencia en la causa “Flores Jorge Alejandro y otra C/ Cimerillini Marino s/ prescripción adquisitiva (ordinario)”.<sup>13</sup>

### 2.3 Naturaleza jurídica.

A pesar que no hay normativa expresa que enumere las formas de adquirir el dominio, se puede interpretar que una de las formas de adquirirlo, es mediante la prescripción adquisitiva. Como ya se ha dicho al abordar el concepto de este instituto, es un modo de adquisición de derechos reales.

Corresponde analizar si dicho modo de adquisición es originario o derivado, esta discusión está vigente desde hace muchos años y aún no se ha subsanado con la entrada en vigor del nuevo C.C. y C.

Este modo de adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva se distingue en originario y derivado. Es un modo originario el que se adquiere sobre una cosa que carecía de un propietario, como en el caso de la apropiación. En cambio es derivado cuando se transmite y se adquiere por el anterior propietario.

Están las dos posiciones que han sido sustentadas por diversos autores. Hay quienes afirman que es según Beatriz Arean (1998 pág. 54) “*un modo derivado de adquisición del derecho, debido a que tan pronto el poseedor ha cumplido el tiempo de la posesión requerido por la ley para prescribir, la misma ley priva al propietario de pleno derecho de la propiedad y la transfiere al poseedor*”. Esta opinión fue sustentada por Demolombe (1863), Planiol- Ripert (1926) y Mazeaud (1978). Es decir, es la ley la que crea el vínculo jurídico entre ambos sujetos, la que ocasiona la pérdida del derecho al propietario y lo deriva al poseedor, creando plenos efectos

---

<sup>12</sup> ST Santiago del Estero, 07/09/2009, Lexis N° 19/20271. Citado en Rivera y Medina (2014) pág. 244. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

<sup>13</sup> “Flores Jorge Alejandro y otra C/ Cimerillini Marino s/ prescripción adquisitiva (ordinario)” (Expte.33.014-IX-09). Sentencia General Roca 05/02/2014 [http://www.jursionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt\\_nro\\_expediente=&txt\\_caratula=&cbo\\_desde\\_dia=1&cbo\\_desde\\_mes=1&cbo\\_desde\\_anio=1990&cbo\\_hasta\\_dia=7&cbo\\_hasta\\_mes=5&cbo\\_hasta\\_anio=2999&txt\\_nro\\_sentencia=&cbo\\_tipo\\_sentencia=-1&txt\\_sentencia=&cbo\\_organismo=-1](http://www.jursionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt_nro_expediente=&txt_caratula=&cbo_desde_dia=1&cbo_desde_mes=1&cbo_desde_anio=1990&cbo_hasta_dia=7&cbo_hasta_mes=5&cbo_hasta_anio=2999&txt_nro_sentencia=&cbo_tipo_sentencia=-1&txt_sentencia=&cbo_organismo=-1) Poder Judicial de Rio Negro

jurídicos y estableciendo ella la relación real entre el nuevo adquirente y la cosa inmueble poseída.

En cambio hay una tendencia que lo considera en un sentido opuesto, que la usucapión es un modo de adquisición originario.

Según Lafaille (1944, citado por Arean 1998) la diferencia con el anterior, es que a pesar que hay efectos extintivos para el propietario y un efecto adquisitivo por parte del poseedor, no hay nexo de causalidad entre el antiguo y el nuevo propietario, motivo por el cual los vicios del título no afectan al nuevo propietario, en fin, al que está en el último eslabón.

Se puede decir que la causa para la adquisición de la propiedad del derecho real, no viene por un título, no lo adquiere del propietario anterior, solo se adquiere por la demostración de la posesión y del transcurso del tiempo, estos dos elementos son la causa de la adquisición, de ahí el carácter de originario, ya que el poseedor adquiere la cosa convirtiéndose en titular del derecho real, independientemente de que antes fuese otro el titular. Según Rivera (2014), esta postura del carácter originario lo adopta no solo respecto de la prescripción veinteañal, sino también, respecto de la breve, ya que aunque en este caso existe justo título, éste no es el título suficiente para la adquisición derivada, sino que, solo es la prueba de la buena fe del prescribiente. Es decir el justo título no es la causa de la adquisición sino solo la prueba de la buena fe. En sentido similar se pronunció Borda (1975).

Por ende, en palabras de Arean (1998) el nuevo propietario adquiere de pleno derecho el inmueble por el cumplimiento de las condiciones y durante el término legal, provocando la extinción del derecho al propietario anterior, sin necesidad que concurra acto voluntario de su parte, ni el dictado de una sentencia declarativa que lo de por adquirida. Lo cual en este aspecto discrepo ya que considero necesario en cualquiera de los dos tipos de usucapión el dictado de una sentencia que la declare por adquirida.

Respecto de la usucapión larga según Papaño et al. (2004 pág. 301), *“quien adquiere la cosa, o sea, el usucapiente, no deriva su derecho del propietario anterior, porque no obtiene la cosa de él”*, el propietario no es su autor, ni el poseedor su sucesor, porque desde el inicio de la posesión este último es un contradictor del

*dominus*, (art 1913 y 1926 del código unificado) y adquiere la cosa por medio de la prescripción.

Su adquisición deriva de su propia posesión, a la cual la ley, bajo el cumplimiento de determinadas condiciones mantenidas durante cierto tiempo, le reconoce efectos jurídicos adquisitivos, a quien en un primer momento tenía una relación de poder de hecho sobre el inmueble, generando luego la consolidación en la relación real, haciéndole perder el derecho real al propietario anterior en contra de su voluntad. Por eso se considera que la adquisición es originaria, ya que la cosa se adquiere con independencia del propietario registral y pese al derecho que tenía sobre el inmueble. (Papaño 2004)

El hecho de que los gravámenes y las servidumbres que pesan o acceden a la cosa poseída no cesen cuando se adquiere el derecho real por usucapión, no hace cambiar el carácter originario de la adquisición. En opinión de Rivera (2014 pág. 244) esto hace que “...*el nuevo propietario deba respetar los derechos reales accesorios constituidos por el anterior dueño*”.

Pero haciendo hincapié en lo descripto *ut supra* sobre la adquisición originaria, hace pensar que al haber una desvinculación entre el propietario y el poseedor en la adquisición del inmueble y el hecho de no haber transmisión del inmueble por parte del dueño, hace que la adquisición del inmueble sea de forma totalmente desvinculada del propietario, haciendo nacer el derecho en cabeza del poseedor. Quiero decir, el título de propiedad sobre el derecho real de dominio que recae sobre el inmueble objeto de la prescripción, nace por *ministerio legis*, fundado este derecho adquirido en la posesión y el mantenimiento de esta durante todo el transcurso del tiempo que establece la ley, demostrando con su actitud positiva que el usucapiente posee la cosa para sí, sin reconocer en otro un derecho mayor o más extenso, buscando el poseedor el entrar en colisión con el elemento *dominus*, desde el primer momento que tomo la posesión, haciendo para ello actos idóneos para llegar a él.

Por ende el derecho no nace por un título (contrato) sino por *ministerio legis*, o sea independientemente de la voluntad y del derecho que tenía el propietario sobre la cosa.

## 2.4 Clases de usucapión.

Existen dos clases de prescripción adquisitiva de inmuebles que adopta nuestro código: la breve, también llamada ordinaria (art. 1898), que exige la posesión continua, ininterrumpida, pacífica y ostensible, y el sostenimiento de estos requisitos durante el transcurso de diez años, siendo necesario también el justo título y la buena fe; y la larga, también llamada veinteañal (art. 1899), que requiere solo la posesión de veinte años, sin que se le pueda oponer la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

Ambos tipos de usucapión son aplicables a todos los derechos reales principales que se pueden adquirir por este modo, quiero decir que son usucapibles (arts. 1897 y 2565).

El ordenamiento jurídico argentino trata de resolver mediante estas dos clases de adquisición del dominio, la falta de seguridad jurídica que le ocasiona al poseedor el hecho de no ostentar el título suficiente.

La prescripción adquisitiva breve contenida en el art. 1898 expresa que “...*la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años.....*”.

Esta clase de prescripción no hace adquirir el dominio del inmueble, esto quiere decir, que no es un medio o modo de adquisición del dominio, sino que es un modo de sanear los vicios de que adolece el título. Esta adquisición viciosa se perfecciona por la posesión mantenida en el tiempo, siendo el instituto de la prescripción adquisitiva el que se encarga de surtir tales efectos correctivos respecto del título Rivera (2014). Dicho de otra manera, la prescripción es la que se encarga que la adquisición del derecho real quede perfeccionada para todo aquel poseedor que tenga justo título y buena fe en la posesión, por el transcurso de diez años, además de que la posesión sea ostensible y continua como lo prescribe el art. 1900<sup>14</sup>.

Es decir quien pretenda adquirir un derecho real principal por medio de la prescripción adquisitiva breve, deberá cumplir con los requisitos de: posesión (ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida) durante diez años bajo estas

---

<sup>14</sup> C.C. y C.

condiciones, ostentar el justo título y tener la buena fe en la posesión. El plazo de la posesión se computa a partir de la fecha del justo título (art. 1903).

Los elementos de la usucapión breve serán tratados a *posteriori* en este capítulo cuando se aborde los elementos específicos de esta clase de prescripción adquisitiva.

El art. 1899 del código unificado aborda la prescripción larga, que en su contenido menciona “...*si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.....*”.

Si se analiza esta norma, vemos que lo que se busca mediante la usucapión extraordinaria es el reconocimiento de la adquisición de un derecho real ejercido por la posesión. Esto permite que lo que en un principio era una relación de hecho y de poder por parte del poseedor sobre la cosa poseída, se transforme en un derecho real de dominio al cabo de transcurrido el plazo de veinte años, quedando totalmente consolidada la relación real, persiguiéndose en este sentido la agregación de un inmueble al patrimonio del poseedor.

La usucapión larga no persigue la corrección del título, no es un medio para sanarlo, sino un medio o vehículo para adquirir el dominio de un inmueble, busca la adquisición de un derecho real principal.

¿Cuál es el motivo por el cual hay tanta diferencia en el transcurso del tiempo necesario para adquirir la propiedad según la clase de prescripción? Evidentemente lo que el legislador quiso dar entender con la gran diferencia del transcurso del tiempo necesario para adquirir la propiedad por medio de la prescripción larga, es motivo de la menor cantidad de requisitos que el poseedor debe cumplir para adquirir la propiedad. Es decir, la carencia de requisitos del poseedor lleva a que la norma exprese que es necesario que se lleve a cabo durante más cantidad de tiempo la realización de actos posesorios sobre la propiedad. Es necesario que el poseedor ostente el justo título y sea de buena fe para que el plazo quede reducido en diez años. Dependerá de que el poseedor carezca o no de estos requisitos para que se sepa con claridad cuál es el tipo de prescripción adquisitiva que se debe escoger para adquirir el derecho real de dominio. A pesar que el transcurso del tiempo es un elemento que

tienen en común no lo es respecto a la cantidad de tiempo que debe transcurrir. Pero si son similares respecto de los elementos comunes que tienen que estar presentes, como ser la posesión continua y ostensible como surge del art. 1900, y por interpretación propia los elementos de *animus domini*, pacífica, e ininterrumpida y el transcurso del tiempo.

En el caso que estén presentes todas las condiciones o elementos para adquirir el dominio, se aplica el art. 1898 (prescripción adquisitiva corta); cuando solo tiene la posesión continua y ostensible durante veinte años, se aplica el art 1899 (prescripción adquisitiva larga), sin importar la calidad de su posesión. Por eso en el segundo párrafo de este último artículo prescribe “...no puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”.

Siguiendo con el análisis de la usucapión extraordinaria, reunidos los requisitos el poseedor, aun siendo vicioso, adquiere la titularidad del derecho real sobre el objeto sobre el que tenía una relación de hecho sobre la cosa, a pesar de no tener título alguno o teniéndolo emana de quien no era titular. Mediante esta clase de usucapión se subsana el vicio de la posesión, en sentido opuesto en la adquisición ordinaria se subsana el vicio del título. De ahí surge que en la prescripción breve si tiene relevancia la calidad de la posesión, no sucediendo lo mismo con la posesión extraordinaria.

Además de esta diferencia, la prescripción breve requiere además el justo título y la buena fe.

Tanto en la prescripción breve como en la larga los efectos jurídicos son análogos, es decir permiten la adquisición de un derecho real sobre la que tenían una relación de poder, con la naturaleza y extensión a la que sometieron el inmueble, lo único que cambia son las formas de adquirirlos.

A continuación describiré cuales son los requisitos para la adquisición del dominio por este medio.



## 2.5. Elementos de la usucapión.

Primero hay que analizar cuál es la posesión idónea requerida para la usucapión, ya que no hay usucapión sin posesión, de todas formas no toda posesión es idónea para la adquisición del derecho real por este modo. (Areal 1998)

La posesión que se exige en el art. 1900 del código unificado para prescribir debe ser ostensible y continua. La norma no dice si debe ser pacífica o no, pero del análisis de los artículos y de la práctica, la misma debe ser además de lo que establece el artículo referido, con *animus dominis*, a título de dueño, pacífica e interrumpida.

Todos estos son elementos deben estar presentes desde el primer momento en que se toma la posesión del inmueble. Todo poseedor que intenta adquirir su posesión por este medio debe cumplir con cada uno de los requisitos que prescribe la ley.

Esta situación genera una gran inestabilidad al poseedor, no solo desde lo jurídico, sino también el hecho de poder sufrir la pérdida de su posesión, persona que quizás demostró durante muchos años una actitud positiva, es decir, actos posesorios realizados sobre la propiedad traducidos en la voluntad del ánimo de tener la cosa para sí, y demostrar a la sociedad un carácter de ser el titular del dominio, aunque no lo sea jurídicamente.

### 2.5.1 La posesión.

A continuación se desarrolla el análisis de cada uno de los elementos de la posesión.

Posesión a título de dueño.

El C.C. y C. en su art. 1909 haciendo mención a la posesión, establece que “*Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.*” Se comporta con el ánimo de poseer la cosa para sí, con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, sin reconocer en otro un derecho mejor o más extenso.

Esta posesión con el ánimo de tenerla a título de dueño, o sea comportarse como titular del derecho real, es innecesario que este contenida de manera expresa, ya que si el usucapiente no la tuviera con *animus domini*, o sea no se comporta como dueño, no sería poseedor, sino un mero tenedor, no pudiendo entonces alegar la adquisición de ese derecho real.

Es más si la posesión conduce y se traduce luego de cierto tiempo en derecho propiedad, es más que lógico que la posesión debe tener esa intención, esa apariencia jurídica hacia la sociedad, esa posesión “*debe ser la expresión de una aspiración a ese derecho*” (Arean 1998 pág. 109). La ley es la que consolida esa posesión en propiedad, la que permite la adquisición, y la agregación de esta al patrimonio, justamente porque es el poseedor quien se ha comportado como si fuera él el propietario, generando este proceder que se traduce luego en adquisición del derecho real, estabilidad en las transacciones económicas y en las relaciones reales (Arean 1998).

Esa es la marcada diferencia que tiene la posesión con la tenencia, ya que en esta última se reconoce en otro un señorío sobre la cosa, reconoce en otro un derecho mejor o más extenso, entonces por mas años que transcurran nunca la ley le va a dar consolidación a este hecho frente a la sociedad (art. 1910 del C.C. y C.). Nunca llegará a adquirir la propiedad, ya que reconoce en otra persona este derecho.

En palabras de Arean (1998 pág. 109) *Solo si se produce la interversión del título, a partir de ese momento podrá comenzar a prescribir, pero eso sucede, porque el tenedor ha dejado de serlo, porque produjo con su actitud pública la pérdida de la posesión de la persona en cuyo nombre estaba poseyendo art. 1915, y la correlativa adquisición de su calidad de poseedor.*

El art. 1910 del C.C. y C. expresa “*...hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor*”.

También puede pasar, que una posesión cuyo ejercicio comprende cada uno de los requisitos para usucapir, tornándola apta y viable para pretender adquirir el inmueble por este medio, puede perder ese carácter de posesión y el de ejercicio a título de dueño ante el reconocimiento hecho en favor del titular registral por considerarlo con mejor derecho, ocasionando este acto la interrupción de la

prescripción (art. 2545) y convirtiéndolo en tenedor de la cosa (art. 1910), careciendo de relevancia jurídica todos los actos posesorios que si fueron aptos en el transcurso de la posesión.

No cualquier acto sirve de base para fundar la prescripción adquisitiva, sino todos los actos posesorios realizados por el poseedor que implique el ejercicio de un derecho de propiedad, no sucediendo esta situación cuando son actos de mera tolerancia, careciendo estos últimos de relevancia jurídica para servir de sostén a la posesión con fines de carácter adquisitivo. (Arean 1998)

*Este concepto de posesión contenido en el art. 1909 hace referencia a dos elementos esenciales: la cosa que se tiene por sí o por otro y el comportamiento que corresponde al ejercicio de un derecho de propiedad, es decir: una relación real exteriorizadora de un derecho real que se ejerce por la posesión. (Rivera, 2014 pág. 276)*

Para que exista posesión en el concepto legal de la palabra, es necesario el concurso de dos condiciones; detentación de una cosa bajo el poder de una persona (elemento material de la posesión) y que esta detentación se efectuó con la intención, de parte del poseedor, de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella, se tenga o no el derecho de propiedad (elemento intelectual o psicológico de la posesión, conocido con el nombre *animus domini o animus rem sibi habendi*)<sup>15</sup>.

Posesión ostensible.

Recordando a Arean (1998) la posesión debe ser pública, por la relevancia jurídica que tiene la posibilidad de conocer que otra persona se encuentra poseyendo, es lógico porque la usucapión tiene por finalidad el nacimiento de un derecho real de dominio en cabeza del poseedor y la consiguiente pérdida de dicho derecho para el titular registral. Solo de esta manera se podrá tomar conocimiento de dicha posesión y adoptar las medidas necesarias para interrumpir el curso de la prescripción y evitar el resultado antes dicho, de la creación de un derecho con total independencia de un vínculo jurídico con el propietario y consecuente extinción de su derecho real.

---

<sup>15</sup> CCiv. Com. Minas Paz y Trib.. Mendoza, Sala 4ª, 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1. Citado en Rivera y Medina (2014) pág. 277. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

Esta posesión debe haber sido ejercida a la vista y al conocimiento de aquellas personas que la han querido ver.

La posesión es ostensible cuando esta es ejercida de forma exteriorizadora, de tal manera que el poseedor haga de la cosa un uso normal, conforme su naturaleza y a su destino, como lo haría cualquier propietario; es decir cuando el poseedor no hace uso clandestino, lo contrario sería cuando intenta ocultar a la sociedad su posesión, teniendo por consecuencia negar el carácter mismo de la posesión. (Arean 1998)

El requisito de publicidad es el que le da el verdadero sentido a la posesión, es decir, una posesión clandestina, oculta, es una posesión negada a la sociedad por el propio poseedor, además de negar el carácter probatorio de la misma.

La clandestinidad implica negar los componentes que integran la posesión, quiero decir, el *corpus* y el *animus*, el primero porque a pesar que el poseedor la tiene bajo su poder niega todo tipo de relación real, y el *animus dominis* motivo que no se comporta como dueño frente a la sociedad. Por eso pierde todo sustento la posesión y la convierte en inhábil para usucapir.

En opinión de Valdés y Orchansky (1969, citado en Tinti, 2011), el poseedor clandestino es aquel que se asoma o que se esconde, que se expone o se encierra, según las circunstancias o las oportunidades que se le presentan, es decir, no se comporta o maneja con la espontaneidad o soltura con la que un propietario se manejaría.

La publicidad de los actos posesorios sobre el inmueble, hacen del mismo la consecuencia necesaria de demostrar la intención de querer comportarse como dueño, y por lo tanto es reveladora del ánimo- *animus dominis*. (Tinti 2011)

Cuando esos actos son visibles y notorios a la sociedad, hacen presumir tal situación. Los actos posesorios que menciona el art. 1928 del C.C. y C. revisten este carácter, como ser su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, exclusión de terceros, la construcción y reparación son algunas de las actividades que son manifiestas, no dando la posibilidad de ser ignoradas por las personas que transitan por la zona. De todas formas estos hechos por más públicos y notorios que sean dándole a la posesión el carácter de publicidad, deben ser demostrados en juicio, ya que sin esta demostración hace carecer de tales efectos a la posesión.

En referencia a Arean (1998) la prescripción adquisitiva surte efectos y opera de una manera extintiva, generando la expropiación del inmueble sobre el verdadero dueño, motivo que justifica y hace más que necesario esta posesión, para que tome conocimiento y “*este lo suficientemente advertido del peligro que lo amenaza y también que un tercero ocupa y tiene la posesión del inmueble, -en contra de su voluntad- y que lo hace con la intención de disputarle la propiedad*” (Arean 1998 pág. 114), o sea que es un contrincante del *animus dominis*.

Siguiendo el pensamiento del mismo autor, como la posesión es una apariencia jurídica a la que él quiere adquirir, el poseedor debe presentarse frente a la sociedad como una expresión de su derecho de propiedad, es decir el poseedor debe manifestar el mismo derecho que el usucapiente pretende adquirir. (Arean 1998)

Si el poseedor es un contradictor del *dominus*, debe equipararse al titular registral y sostener en el tiempo ese comportamiento, el cual la ley lo termina situando en la posibilidad jurídica de poder adquirir el inmueble. Es por eso que el requisito de posesión ostensible es más que necesario debido que para disputarle el derecho real de dominio debe comportarse de la misma forma que lo haría el propietario.

El caso contrario a posesión pública sería clandestina, oculta, tornando a la posesión como libre de todo derecho, teniendo como consecuencia que la misma sea inhábil para usucapir. Lo cual es necesario el cese de esta situación clandestina, sin la cual no puede comenzar a computarse el plazo de prescripción.

Resulta oportuno aclarar que la palabra ostensible, no significa que la posesión sea conocida por el titular del derecho real, sino en la posibilidad de haberla conocido. Aquí lo que importa es el comportamiento del poseedor y no la del propietario, es decir si el poseedor ha actuado como si fuera titular, dando a la sociedad esa apariencia jurídica al que él quiere llegar y adquirir, poco importa que el propietario no se haya enterado, sin importar tampoco el motivo de su desconocimiento. (Papaño et al. 2004)

A continuación mencionaré al autor (Rivera, 2014 pág. 20) respecto de su juicio sobre la posesión ostensible, para lo cual puede ser según el autor “...*evaluado en dos aspectos: publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad.*” La ostensibilidad es sinónimo de visible, pública, lo cual implica la única forma de

exteriorizar *erga omnes* los actos posesorios, demostrativos de la existencia de una relación real con la cosa objeto de posesión y de su naturaleza.

En la causa “Cora Graciela c/ Municipalidad de Gaimans/ Recurso de Apelación” hace mención que la posesión implica el ejercicio de actos materiales de goce de la cosa, siendo realizados de forma pública y de manera no clandestina. El poseedor ejercita la posesión a la vista de todos, exponiéndose a ver contestado su ejercicio de parte de una persona que se considere con derecho preferente a la cosa. Se sostiene que este ejercicio público de señorío sobre la cosa a la vista de la sociedad, representa una “apariencia social significativa”.<sup>16</sup> Además poner de resalto que la apariencia social que la posesión brinda y como exteriorizadora de la propiedad, otorga una unidad global al sistema patrimonial, ya sea como medio de adquirir la propiedad, como medio de transmitirla o como medio de pérdida.

Para Rivera (2014 pág. 250), la clandestinidad contenida en el art 1921, “*está referida al ocupante desposeído y toma en consideración los actos de ocultamiento realizados por el poseedor*”. El artículo *ut supra* mencionado prescribe, “*la posesión de mala fe es viciosa.....cuando es de inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza....*”.

*La posesión y los actos posesorios realizados por quien tiene la relación de señorío sobre la cosa son visibles y ostensibles según lo establece el art 1900, y no solo exteriorizan el derecho real respectivo sino que constituyen el contenido del mismo.*  
(Rivera, 2014 pág. 250)

La relación real con la cosa no solo permite la exteriorización del derecho real que emana de los actos posesorios, sino que también en palabras de Rivera (2014) “*permite inferir el derecho real que se pretende ejercer*”. En conclusión la adquisición de la propiedad va a ser conforme la naturaleza y extensión a la que sometió la cosa el poseedor.

Considero que las conductas han de ser normales y ordinarias, por parte de quien se muestra ante todos como aquel que ejerce un poder de hecho sobre la cosa, es decir, actuar sin ocultarse, de la misma manera que lo haría el verdadero propietario

---

<sup>16</sup> Cam. Apel. Civ. Expt. 838 año 2013 CAT “Cora Graciela c/ Municipalidad de Gaimans/ Recurso de Apelación” (Trelew Chubut) 27/08/2014. De: <http://es.slideshare.net/ninanor2003/usucapin-administrativawww.elDial.com>.

del derecho. Llegando a la conclusión de que esos actos posesorios y la continuidad de tal ejercicio en el tiempo a los fines de adquirir el dominio por usucapión, deben realizarse de una manera clara, convincente, insospechable e inequívoca por parte del poseedor, de manera tal que pueda ser conocida no solo por los interesados directos, sino también por los terceros desinteresados.

Posesión pacífica.

Este elemento de la posesión no está contenido y no aparece exigida por ninguna disposición del C.C. y C., lo cual a mi entender debe ser establecida como uno de los requisitos de la posesión hábil para usucapir.

La posesión para la usucapión también debe ser pacífica, porque una posesión mantenida por la fuerza durante todo el lapso de tiempo de la prescripción o que se adquiriera de forma violenta no permite la adquisición del inmueble.

La violencia a la que hace referencia el art. 1921, puede ser tanto física como moral, cuando prescribe que la posesión de mala fe es viciosa cuando es de inmuebles adquiridos por violencia. Esta norma es el que implícitamente da a conocer otro de los elementos de la posesión aunque no este enunciado en el art. 1900 como condiciones de la posesión.

En palabras de Tinti (2011) la violencia se configura no solo cuando se adquiere la cosa utilizando la fuerza, sino también cuando adquirida con clandestinidad en ausencia del propietario o poseedor, luego se le impide su ingreso por la fuerza. Entonces el art. 1921 estaría presente cuando la violencia se utiliza tanto para la adquisición de la posesión, como cuando es tenida por medio de la violencia para impedirle el recupero de la posesión al propietario o poseedor.

*“La violencia ocasiona en el poseedor la consecuencia de marcharse de la posesión, la violencia puede ser ejercida por actos y agresiones materiales o por coerción, intimidación o amenazas, que impulse al poseedor a retirarse.”* (Tinti, 2011 pág. 52)

*Animus dominis.*

Toda persona que quiere usucapir, debe tener este aspecto psicológico, este ánimo de dueño sobre la posesión, demostrativa a la sociedad de tal carácter aparente.

La palabra aparente, significa que el poseedor aparenta frente a la sociedad el carácter de dueño.

“*El ejercicio de los actos posesorios art. 1928, establecen una presunción a favor de la existencia de la posesión*” (Tinti, 2011 pág. 46).

En palabras de Tinti (2011) el elemento *animus domini* es el elemento que más dificultad presenta a la hora de su demostración, ya que implica la prueba de una cuestión que comprende el estado de ánimo interno del poseedor, de un estado psicológico. Por eso la ley, trata de moderar tal situación con los actos posesorios que enumera a modo enunciativo el artículo *ut supra* mencionado, actos que vendrían a constituir la prueba del *animus dominis* por medio del *corpus posesorio*, debido que demostrando este último, el *animus* se presume. El ánimo de tener la cosa para sí, comportándose como titular del derecho real se exterioriza a través de actos posesorios idóneos. (Tinti, 2011)

El que tiene el poder efectivo y afirma haberlo tenido a título de dueño, carga con el deber de la prueba del *corpus posesorio*, de la cual demostrado este último la prueba del *animus* vendrá por añadidura (Tinti, 2011). Hay una presunción de la posesión hacia quien demuestra que ejecuto los actos posesorios, que facilita la prueba del *animus* a favor del poseedor. .

Considero que esta presunción es más que lógica, debido que el estado interno del poseedor es una cuestión abstracta, lo que ocasionaría una situación de imposible demostración, lo cual la ley disminuye tal dificultad con los actos posesorios que enumera el art. 1928 del código unificado, correspondiendo la prueba en contrario a quien lo niega.

Ha habido jurisprudencia que adoptaron un criterio que exige la demostración de este elemento, lo que considero totalmente arbitrario, ya que quedaría a la sola interpretación del juez, pudiendo dejar sin efecto una adquisición de la propiedad a quien tuvo una infinidad de actos posesorios durante muchos años. Siendo totalmente viable que el juez deduzca el *animus* de los actos posesorios realizados con un fin adquisitivo de la propiedad. (Tinti 2011)

Tal interpretación haría que quede al alcance una manifiesta arbitrariedad, debido que el juez hace una interpretación subjetiva, totalmente fuera de toda



fundamentación lógica y legal. Este elemento subjetivo debe estar al alcance y probado con el ejercicio del *corpus*, en conclusión la prueba debe basarse en la demostración de los actos posesorios que hacen presumir tal estado interno del poseedor, debido que este último no es visible para ninguna persona. (Tinti 2011)

Un elemento revelador de este requisito es el pago de los servicios, pero no implica el ejercicio de actos posesorios, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión, art 24 inc. C, ley 14159, "*... el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble constituyen una exteriorización del animus del poseedor, y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción...*"<sup>17</sup>

En otras de las causas se han pronunciado de manera análoga, respecto a lo que atañe al pago de impuestos, se sostuvo que éste no es un requisito indispensable para la usucapión, sino un importante elemento de prueba a tener en cuenta, ya que "no se trata de un acto posesorio", y que a pesar de que el pago es revelador del *animus domini*, no consiste en un acto posesorio, debido que no se trata de un acto material, sino un acto jurídico que demuestra simplemente el elemento intencional del poseedor.<sup>18</sup>

## 2 5.2 El tiempo.

El tiempo por sí solo no produce consecuencias, debe ir de la mano de circunstancias o contextos que hagan modificar las situaciones jurídicas, como por ejemplo la posesión mantenida en el tiempo hace adquirir el dominio de un inmueble, siempre que el mismo sea llevado a la justicia para que el dictado de la sentencia declare por adquirido dicho derecho.

---

<sup>17</sup> "Flores Jorge Alejandro y otra C/ Cimerillini Marino s/ prescripción adquisitiva (ordinario)" 05/02/2014. De página web: [http://www.jursionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt\\_nro\\_expediente=&txt\\_caratula=&cbo\\_desde\\_dia=1&cbo\\_desde\\_mes=1&cbo\\_desde\\_anio=1990&cbo\\_hasta\\_dia=7&cbo\\_hasta\\_mes=5&cbo\\_hasta\\_anio=2999&txt\\_nro\\_sentencia=&cbo\\_tipo\\_sentencia=-1&txt\\_sentencia=&cbo\\_organismo=-1](http://www.jursionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt_nro_expediente=&txt_caratula=&cbo_desde_dia=1&cbo_desde_mes=1&cbo_desde_anio=1990&cbo_hasta_dia=7&cbo_hasta_mes=5&cbo_hasta_anio=2999&txt_nro_sentencia=&cbo_tipo_sentencia=-1&txt_sentencia=&cbo_organismo=-1)

<sup>18</sup> La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H en los autos "*Favilla Eduardo c/Favilla Alberto Jorge s/Prescripción adquisitiva*". 05.06.03. De: [http://www.diariojudicial.com/contenidos/2003/06/06/noticia\\_0003.html](http://www.diariojudicial.com/contenidos/2003/06/06/noticia_0003.html)

En palabras de Tinti (2011) el tiempo es capaz de extinguir los derechos más sólidos, libera a los deudores, castiga a los negligentes, son muchas las mutaciones posibles que se pueden ocasionar a través del tiempo, generando grandes efectos jurídicos.

Hay dos caracteres de la posesión que sirven de base a la prescripción, pero que están relacionados con el tiempo. Ellas son la continuidad de la posesión y que esta sea ininterrumpida.

El transcurso del tiempo de la posesión es el generador del derecho, de allí la importancia de la prueba y la trascendencia jurídica del tiempo dentro de determinadas circunstancias.

Posesión continua.

El art. 1900 prescribe “*La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua*”. La posesión debe traducirse en una sucesión regular de actos posesorios, practicados en intervalos cortos de tiempo que no permitan la realización de lagunas, quiero decir, que no haya lapsos de tiempo lo suficientemente extensos sin ejercer los actos posesorios, ya que implicaría un abandono de la posesión. De todas formas no es necesaria la permanencia constante sobre el inmueble, sino aquella que no permita que el *animus* haya desaparecido.

Según Arean (1998 pág. 121) “*La continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como los haría el verdadero propietario*”. La regularidad es la que demuestra la voluntad del poseedor de comportarse con *animus dominis*.

La continuidad no implica un ejercicio de actos incesantes y sin intervalo, ya que considero que es imposible crear un contacto permanente con el inmueble. Dependerá e influirá mucho la naturaleza de la cosa poseída y de la actividad que se despliegue en el inmueble que se intenta usucapir (Arean 1998). Pero lo más importante es el ánimo de tener la cosa para sí, que es aquella que no se pierde por el no contacto con la cosa por el transcurso de tiempo más o menos corto.

No se puede determinar cuánto es el tiempo que debe transcurrir sin realizar actos posesorios para que la posesión se convierta en discontinua. Estas son

circunstancias que deben ser tenidas en cuenta por el juez al apreciarse cada caso concreto, teniendo en cuenta la actividad o naturaleza llevada a cabo sobre la posesión. Pero una posesión no se transforma en discontinua solo porque se ejerza por actos separados, dependerá de la naturaleza y actividad llevada a cabo sobre la posesión, pero hay que tener en cuenta que el fin es que el propietario pueda tener conocimiento de este hecho amenazador sobre su inmueble y pueda consiguientemente adoptar las medidas judiciales para hacer cesar ese estado de hecho. (Arean 1998)

*La continuidad de la posesión requiere un hacer por parte del poseedor, es decir: la realización de actos posesorios que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente. Ello no implica un uso y goce constante de la cosa pero si un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino.<sup>19</sup>*

Otra jurisprudencia sostiene:

*La posesión continua implica, a diferencia de la posesión no controvertida que se mantiene solo animus, el ejercicio de la posesión mediante la realización de actos posesorios de manera constante o periódica, acorde con la naturaleza de la cosa...<sup>20</sup>*

Pero no debe ser una realización permanente de actos posesorios sobre la cosa, ya que la posesión se conserva mientras no se haya manifestado una voluntad contraria, juzgándose que la voluntad de querer conservar la posesión continua (arts. 1929 y 1930 del C.C. y C.). (Papaño et al. 2004)

Traigo en mención los arts. 1929 y 1930 del código unificado que sostendrán lo dicho, el primero de ellos enuncia que “*la relación de poder se conserva hasta su extinción aunque su ejercicio este impedido por alguna causa transitoria*”, y el segundo prescribe, la presunción de continuidad de la posesión del sujeto actual, que habiendo poseído anteriormente presume que la mantuvo durante el plazo intermedio, excepto que exista prueba en contrario.

---

<sup>19</sup> CCiv. Y Com. Rosario, sala 1, 4/3/1996, JA 1999-I, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 250 *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V. (1ª edición).*

<sup>20</sup> CNCiv., sala F, 18/6/2002, LA LEY, 2003-A, 317, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 250. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V. (1ª edición).*

Como ya se mencionó *ut supra* al analizar el *animus domini* de la posesión, la problemática en la prescripción adquisitiva, está en demostrar este elemento, que es el aspecto psicológico del poseedor, lo cual implica un serio problema a la hora de acreditar tal estado. Para ello, necesitamos de la posesión continuada en el tiempo que es una cuestión eminentemente de hecho, y que implica que la misma deba ser ejercitada de forma que pueda ser conocida por la sociedad, lo cual esa continuidad generaría ese ánimo en el poseedor de querer tener la cosa para sí.

En otras palabras, la realización de los actos posesorios en forma continua implica la demostración implícita del *animus domini*, una manifestación del aspecto psicológico del sujeto. Por lo cual la realización de estos actos de forma continua, crea en la sociedad la apariencia jurídica de tener el derecho real, y son demostrativos de la voluntad del usucapiente de querer adquirirlo.

A mi entender que la posesión sea continua implica que los actos posesorios realizados sobre el inmueble están concatenados, lo contrario sería la discontinuidad, implicando no actos de terceros que interrumpan el plazo de la posesión, sino de hechos del poseedor actual que demuestren esa falta de continuidad sobre el inmueble poseído, por ejemplo implican tal situación la realización de actos negligentes del poseedor que hacen imposibles la continuidad de la posesión, o para ser más precisos rompen con la concatenación de los actos posesorios.

Posesión ininterrumpida.

Pasando al análisis de este elemento de la posesión, relacionado con el transcurso del tiempo, no debe haber sido interrumpida por alguna causal civil, lo cual ella tiene lugar cuando se dan alguno de los casos previstos en los arts. 2545, 2546 y 2548 del C.C. y C.

Siguiendo la línea de pensamiento de Arean (1998) la posesión no cesa desde el punto de vista material, el poseedor conserva el *corpus*, pero ya sea que se trate de un reconocimiento por parte del poseedor o por la petición del titular del derecho ante autoridad judicial, como ser la interposición de una demanda entablada por el propietario, provocando que la posesión sea inhábil para usucapir, es decir pierde virtualidad para seguir sirviendo de soporte a la usucapión, debido que en el caso del reconocimiento dado por el poseedor genera la pérdida del *animus dominis*, y en el

segundo el titular registral frente a su reclamo interrumpe el curso de la prescripción, debido el interés de mantener su derecho, es decir un comportamiento que se traduce en una actitud positiva en búsqueda del reconocimiento del derecho que le garantice una tutela jurídica efectiva.

La interrupción implica según el art. 2544 el efecto de no tenerse por sucedido el lapso que la precede e iniciar un nuevo plazo, pero no se pierde el señorío sobre la cosa, el *corpus posesorio* sigue estando presente, solo que pierde toda relevancia jurídica el transcurso de la posesión anterior al hecho que la interrumpió.

Es necesario hacer una aclaración y marcar la diferencia entre la discontinuidad de la posesión y la interrupción de esta. En palabras de Arean (1998) la discontinuidad implica una omisión del poseedor; en cambio, la interrupción implica siempre un acto positivo, pudiéndose llevarse a cabo tanto por un tercero, el propietario o el propio poseedor, en este último caso cuando reconoce el derecho del propietario sobre la cosa. *“La posesión discontinua no es una posesión interrumpida. El poseedor que posee la cosa por intervalos no pierde la posesión, en cambio la interrupción lleva ineludiblemente a la pérdida de la posesión”* (Arean 1998 pág. 124) y por consecuencia se tiene por no sucedido todo el transcurso del tiempo precedente.

Traeré en mención la nota al art. 2481 del C.C. derogado, en el cual aparece la diferencia entre ambas nociones:

*... Sin duda que una posesión es discontinua, cuando ha sido interrumpida, pero una posesión puede ser discontinua, sin haber sido interrumpida. La discontinuidad tiene por causa la omisión del que posee, mientras que la interrupción supone un hecho positivo, sea el hecho del poseedor, sea el hecho de un tercero.* (Vidal Marina, 2004 p. 327)

También incluiría al hecho del propietario, como por ejemplo como mencioné *ut supra*, el caso de la petición del titular del derecho ante autoridad judicial, como ser la interposición de una demanda entablada por el propietario.

## 2.6 Prescripción adquisitiva breve.

Aquí se aborda uno de los medios de poder adquirir la propiedad inmueble, regulados en el C.C. y C. Todo poseedor, que ostente el justo título y haya concertado la operación de buena fe, tiene la posibilidad de teniendo la posesión durante diez años, pueda subsanar el título de la nulidad de que adolece.

El art. 1898 C.C. y C. expresa “*la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años...*”

Con esta norma se ve claro que el plazo de la prescripción adquisitiva se abrevia considerablemente si cuenta con justo título y buena fe, en beneficio del poseedor.

Para Arean (1998 pág. 183) “*...la ley favorece especialmente a quien ha adquirido un inmueble a non domino, asegurándole -al poseedor- al cabo de un término abreviado, la situación que habría tenido si hubiera tratado con el verdadero propietario*”. Dicho en otras palabras, la transmisión al no venir del titular registral, y esta al ser pasible de ser nula tal adquisición, la ley beneficia al poseedor si en el transcurso de diez años mantuvo su posesión ostentando el justo título y la buena fe, es decir el transcurso de diez años es el que le regulariza el título y traslada al poseedor en la situación que hubiere tenido desde el primer momento si hubiese contratado con el titular registral.

Esta clase de usucapión a diferencia de la veinteñal que será abordado *infra*, según manifiesta Arean (1998 pág. 184) “*...constituye una forma de consolidar una adquisición ya hecha con justo título y buena fe a non domino*”, o lo que es lo mismo, una forma de sanear los defectos del título; no constituye en sí mismo un medio de adquisición de la propiedad.

En la prescripción breve el usucapiente obtiene la cosa siempre por transmisión y el transcurso del tiempo solo subsana los vicios del título, pero nunca lo adquiere por ocupación. Es la posesión continua durante el transcurso de diez años lo que coloca al poseedor que adquirió el inmueble al abrigo de una posible acción de reivindicación (Arean 1998). Lo protege contra el propietario, porque solo el titular

registral contra quien se prescribió puede cuestionar el derecho del poseedor, promoviendo la acción antes dicha.

Si la acción real la entabla antes de transcurrido los diez años, el poseedor no podrá tener una sentencia favorable, ya que ni el justo título ni la buena fe alcanzan para dejarlo fuera del alcance de la acción reivindicatoria por parte del titular registral. En cambio, si se encuentra cumplido el plazo de diez años en el momento de promover la demanda, el poseedor tendrá a su alcance la excepción de prescripción breve, lo cual además de adquirir el inmueble y quedar consolidado dentro de su patrimonio, también quede protegido de toda acción de reivindicación. (Arean 1998)

El plazo de la posesión se computa a partir de la registración del justo título (art. 1903 del código unificado).

## **2.7 Elementos específicos.**

Para que la prescripción breve prospere, se necesita además de los requisitos de la posesión analizados anteriormente en el título “Elementos de la posesión” a la cual remito, de los requisitos específicos de esta clase de prescripción que serían el justo título y la buena fe.

Según Arean (1998 pág. 185) *“La posesión con justo título, es el elemento material necesario de esta clase de usucapión, y la buena fe es el elemento psicológico”*. A continuación se pasará al desarrollo a cada uno de estos elementos:

Justo título. Concepto.

El justo título está regulado en el art. 1902 del código unificado el cual expresa: *“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...”*.

A tal efecto traigo en mención al autor Arean.

*...la palabra justo se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad de la transmisión de la propiedad, en el sentido de saber si la*

## Prescripción adquisitiva

*persona de la cual emana el título era o no el verdadero propietario del inmueble enajenado, porque es el vicio resultante de la ausencia de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, lo que la usucapión tiene por objeto cubrir. (Arean, 1998 pág. 186)*

*El justo título es traslativo de la propiedad, y es uno de los modos reconocidos por la ley para desplazar el dominio de las cosas, y no es justo en el sentido que transfiera un derecho incontestable, porque la prescripción tiene por objeto suplir el defecto de derecho y consolidar un título susceptible de ser destruido. (Arean, 1998 pág. 186)*

El justo título es aquel título que cumple con las condiciones legales pero no emana la tradición de un sujeto al que la ley lo considere hábil para transmitir. El justo título es oponible a la sociedad pero no al propietario ya que este no fue quien lo transmitió. En opinión de Arean (1998) el titular del derecho real tiene la posibilidad de entorpecer el curso de la prescripción y hacer cesar los efectos del título, intentando en tiempo la acción de reivindicación.

En palabras de Arean (1998) esta enajenación es realizada a las espaldas del titular registral, por tal motivo no es oponible el justo título al propietario del inmueble, debido que el acto no emana del propietario, por tal situación, el transcurso de diez años es el que cumple esta función de regular y subsanar el vicio de que adolece el título y de esta manera verse consolidada la adquisición, para ser luego oponible al titular registral.

*Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra el que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir. (Papaño et al. 2004 pág. 330)*

La transmisión no es legítima porque la persona de la cual emana el título no era el verdadero propietario, es precisamente el vicio resultante de la ausencia de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión lo que la usucapión tiene por objeto cubrir.<sup>21</sup>

El justo título es hábil para transmitir un derecho real, pero es con total abstracción de saber si la transmisión emana del titular registral o si proviene de una persona capaz de enajenar.

---

<sup>21</sup> CCiv. Y Com. Mar del Plata, sala 2<sup>a</sup>, 6/5/1999, Lexis 14/94678, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 254. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1<sup>a</sup> edición).



El verdadero problema y lo que trata de solucionar la prescripción decenal es la ausencia de la condición de fondo, es decir el no cumplimiento de la condición de propietario por parte de quien celebra el acto jurídico de transmisión del derecho real de dominio, como manifiesta Arean (1998 pág. 186) “*la ausencia de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, lo que la usucapión tiene por objeto cubrir*”.

Siguiendo con Beatriz Arean (1998 pág. 186):

*Justo título es el negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir el derecho real, pero ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Este defecto de legitimación impidió la adquisición de la titularidad por el accipiens, pese a que el acto siguiese en los casos exigidos por la ley (título y modo), la tradición. El acto traslativo origina una situación de apariencia (posesión) que se extinguirá con la usucapión.*

Como bien expresa Arean (1998) el justo título es un acto jurídico cuyo objeto es transmitir el derecho real, pero no logra la finalidad de quedar consolidada la relación real y tampoco es oponible al verdadero propietario, porque el acto jurídico traslativo de la propiedad no proviene del titular registral.

*..., la palabra título esta empleada en el art 4010 para designar no el acto, el instrumento que comprueba el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición: es, pues, justo título todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa, así el pago, por ej., es título, y también con este alcance de causa, o de acto que acredita la existencia de la propiedad, lo ha entendido la jurisprudencia.<sup>22</sup>*

Se sostiene que la cesión de derechos y el boleto de compraventa, no es considerado un justo título, debido a no estar revestido de las formalidades exigidas para la validez del acto jurídico, por ende no sirven de causa para la adquisición por este medio. Debido que la cesión de derechos sirve de base para legitimar la posesión, pero no para ser traslativo de la propiedad. La cesión de derechos si es prueba suficiente para poder unir las posesiones en la usucapión veinteañal.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> CNCiv., Sala E, 21/11/72, ED, 47-580, citado por Arean, (1998) pág. 187. *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada).

<sup>23</sup> Cám. Nac. Apel. en lo Com. Sala A, 15/05/2015 “Conylyot SACIFIA s/ quiebra – incidente de escrituración por Raffo Alejo César” <http://aldiaargentina.microjuris.com/2015/08/10/la-prescripcion-corta-con-justo-titulo-y-buena-fe-no-es-aplicable-cuando-se-basa-en-la-existencia-de-un-contrato-de-cesion-de-derechos/> recuperado el: 10/08/2015 Ed. Microjuris.com Cám. Apel. Civ. y Com. de Rosario. Sala 3ª. Autos “Pagani Miguel A. s/ prescripción adquisitiva” Expte. N° 171/14. de fecha:

Aquí cobra relevancia la buena fe del adquirente, la ausencia de todo conocimiento respecto de quien se la transmite no es el propietario registral. El justo título como acto jurídico es causa suficiente para la transmisión de la propiedad, careciendo de relevancia jurídica la mala fe del enajenante o como expresa Arean (1998 pág. 187) *“no importa que el título del autor de la transmisión sea vicioso”*. De todas formas la relación real no queda consolidada, sino que es necesario el transcurso del plazo de diez años, para que surtan los efectos correctivos del título.

Así como la mala fe del transmitente no afecta al justo título, tampoco lo afecta la mala fe del adquirente, la mala fe está presente cuando conoce el vicio de fondo del título traslativo. En palabras de Arean (1998 pág. 187) *“puede ocurrir que el adquirente conozca tales vicios y ello obstaría a su buena fe, pero no a la existencia del justo título, ya que en definitiva se trata de dos elementos distintos”*.

La buena fe será tratada *infra* como otro de los requisitos que se adicionan en este tipo de prescripción.

Cabe mencionar que la posesión se presume que inicia en la fecha del justo título, por lo cual el plazo en la prescripción breve comenzará a correr a partir de la fecha estipulada en el título, según el art. 1903 del código unificado.

Buena fe.

No es suficiente con tener el justo título para prescribir, sino que es necesario el aspecto psicológico del poseedor, siendo esta la buena fe. Si no hay buena fe, esta clase de prescripción no puede ser invocada al efecto, debido que es la buena fe la que purifica los vicios del título, y la buena fe del poseedor es la creencia firme de que él es el propietario, la convicción de que ningún otro lo es. Creer que no hay un señorío superior sobre la cosa poseída, es decir, se considera dueño exclusivo, excluyente y con un poder de hecho absoluto sobre la cosa. Creer que quien se la transmitió era el propietario.

La segunda parte del art 1902 del C.C. y C. prescribe *“La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella”*.

Tanto la buena fe como el justo título son distintos, ya que mientras el primero es el elemento interior, comprensivo del aspecto psicológico del poseedor, el justo título es un elemento material. Pero no son condiciones independientes ya que ambos hacen posible poder adquirir la propiedad por este medio.

El que quiera prescribir debe probar el justo título, que la buena fe viene por añadidura. Como expresa Papaño et al. (2004 pág. 332), *“...el justo título no es requerido sino como elemento de la buena fe”*.

En este aspecto discrepo con el autor citado debido que son condiciones distintas, ya que la demostración de una no hace a la prueba del otro elemento. Bien puede suceder que ostente el justo título, y haya ausencia de buena fe por parte del adquirente poseedor, situación que se presenta en caso de conocer el poseedor la falta de legitimidad del derecho del autor de la transmisión. Siendo la mala fe un elemento de difícil demostración debido que comprende un estado de conciencia del adquirente.

La prescripción adquisitiva corta no es una forma de adquirir, la cosa ya está adquirida con el título y la buena fe. La prescripción lo que hace, como ya mencioné *ut supra* al abordar la prescripción breve, es además consolidar la adquisición hecha, regulariza el título, protegiendo al que la ha obtenido de una posible acción de reivindicación, ya que como se sabe tal acto traslativo es inoponible al propietario.

La buena fe se presume como lo establece el art. 1919, hasta que se pruebe lo contrario, y basta con que este determinada al momento del comienzo de la relación de poder, para que permanezca invariable hasta la llegada de una nueva adquisición (art. 1920). También es dable destacar que se presume según el art 1903, que la posesión se inicia en la fecha del justo título, salvo prueba en contrario.

El concepto de buena fe surge del art. 1918 del C.C. y C. al tratar la posesión, y dice: *“el sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad”*.

El sujeto debe estar totalmente convencido de que es el legítimo poseedor en esa relación de poder, este tiene la creencia de ser el exclusivo señor de la cosa y de tener un poder absoluto sobre la misma.

En palabras de Arean (1998) se deduce que debe tener como requisito la total ignorancia de parte del poseedor en su relación de poder para con la cosa, que quien se lo transmitió, no era el titular del derecho real, o siéndolo carecía de total capacidad para enajenar.

La buena fe se sustenta en la ignorancia o el error, muy distinto de la mala fe que se basa en el conocimiento; por ende queda excluida la duda dentro de la buena o mala fe. La duda no produce los efectos de la primera, porque la buena fe es ignorancia o error, pero no duda. Lo mismo sucede con la mala fe, no surte los efectos de esta, porque significa certeza y no duda. (Arean, 1998)

*A los efectos de la usucapión corta, la buena fe es la plena y entera creencia en que se encuentra el adquirente en el momento de su adquisición de los derechos de su autor sobre la propiedad que le transmite; la duda a este respecto es excluyente de la buena fe.<sup>24</sup>*

El error que el sujeto padece debe ser de hecho, el art 1918 establece: *“El sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad”*.

El sujeto siendo el poseedor en su relación de poder con la cosa, desde el aspecto psicológico debe estar en un estado de conciencia que *“debe responder necesariamente a un error o ignorancia de hecho, que además debe ser excusable”*. (Arean 1998 pág. 203)

La buena fe pone énfasis en el error de hecho esencial y excusable, y que tiene por efecto persuadir de su legitimidad. Es decir el poseedor debe estar totalmente convencido de que es el legítimo propietario del inmueble, debiendo ignorar que quien se lo transmitió no lo era, o que siéndolo carecía de capacidad para enajenar.

---

<sup>24</sup> CCiv. 1ª Cap., 14/9/38, JA, 63-859, citado en Arean, (1998) pág. 202/203. *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada).

## Prescripción adquisitiva

Según Rivera (2014 pág. 291) *la buena fe jurídica es la convicción de actuar conforme a derecho y comprende el aspecto psicológico o creencia en el propio derecho y el aspecto ético o voluntad de obrar honradamente, lo que se ha dado en llamar buena fe probidad o buena fe diligencia.*

La buena fe para que prospere la prescripción ordinaria, significa la creencia, la seguridad de que el enajenante era el propietario del inmueble, de que tenía capacidad para transmitir y la convicción de que el título de la adquisición no adolecía de vicio alguno.<sup>25</sup>

Prueba.

El art 1919 establece: “*La relación de poder se presume de buena fe...*”

La presunción es *iuris tantum*, es decir quien alegue mala fe debe probarlo, como lo prescribe el mismo artículo “... *a menos que exista prueba en contrario*”.

Esta demostración de la prueba en contrario, a pesar que es lógico que se admita esa posibilidad, parece dificultosa, ya que se debe demostrar nada menos que un estado de conciencia del poseedor.

Esta dificultad probatoria, se ve menguada, al consagrarse en el art 1919 una presunción de mala fe, en los siguientes casos:

- a. Cuando el título es de nulidad manifiesta
- b. Cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas.

### **2.8 Prescripción adquisitiva larga.**

Otra de las formas de adquirir la propiedad es por medio de la prescripción extraordinaria, la cual es aquella que no requiere ni del justo título, ni buena fe, siendo suficientes la posesión y el transcurso del tiempo durante veinte años.

---

<sup>25</sup> Tucumán 1959, “Verni y otros v. Moyano de y otros”, J.A. 1960 II-70. <http://portaldeabogados.com.ar/foros/viewtopic.php?f=2&t=49227&start=15>, 26/01/2013

Podemos decir que es la prescripción más importante, ya que no hay nada que lo obstaculice e impida la adquisición de los derechos reales principales.

El art. 1899 al regular a la prescripción adquisitiva larga, expresa, “*si no existe justo título ni buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión*”.

Del análisis de dicha norma se desprende que el derecho real principal sobre un inmueble se puede adquirir mediante la posesión ostensible y continua (art. 1900), durante el transcurso de veinte años, con la intención de tener la cosa para sí (*animus rem sibi habendi*) sin reconocer en otra persona un derecho mejor o más extenso y sin la necesidad de ostentar el justo título, ni el poseedor ser de buena fe. Esto último debido a que “*nada puede escapar del imperio de esta clase de prescripción*” (Papaño et al. 2004 pág. 334), por eso como mencione *ut supra* es la prescripción más importante.

Además de los requisitos establecidos en el art. 1900, es lógico que deberá ser pacífica e ininterrumpida; lo primero ya que si no permitiría adquirirlo mediante la violencia, siendo este un elemento deducido del art. 1921 al enumerar los casos de posesión de mala fe viciosa de los inmuebles. Y lo segundo debido, que no sería posible usucapir si el mismo ha sido interrumpido por actos de un tercero, del propietario o del propio poseedor.

Si ha poseído durante veinte años sin interrupción, no se le puede oponer ni la falta de título o la nulidad de este o de su inscripción, y tampoco la mala fe de su posesión, como lo prescribe el art. 1899.

La posesión debe ser conforme lo define el art. 1909, conservando la cosa en su interés propio, comportándose hacia la sociedad como titular de un derecho real y manteniendo las características de la posesión *ut supra* tratados, durante el transcurso de veinte años.

El elemento ostensible permite que sea conocida o pueda conocerse por los terceros interesados de buena fe, para su mayor extensión de cada uno de los requisitos, los mismos han sido tratados en los “Elementos de la posesión”, a la cual remito.

El hecho de exigirle solo la posesión con sus elementos durante el trascurso de veinte años, hace posible que un usurpador pueda adquirir por prescripción, como lo describe Arean (1998 pág. 223) alguien que *“inicialmente fue un usurpador, al que la ley beneficia olvidando su acto inicial reprobable, ya que durante veinte años, se ha comportado en forma tal que permitió mantener el inmueble en condición productiva, supliendo la incuria del verdadero propietario.”*

Esta marcada diferencia en cuanto al plazo de tiempo necesario que debe transcurrir entre una clase y otra, es debido a que se quiso compensar la menor exigencia respecto de los requisitos para configurar la prescripción extraordinaria, con la amplia diferencia de tiempo requerido en cada una de ellas.

Esta adquisición del derecho real por medio de la usucapión larga, mediando mala fe, parecería que el derecho se concilia con ella, ya que la protege luego de ese plazo.

En opinión de Arean (1998), esto es debido a que en la prescripción, no se podría cumplir con la función de utilidad que tiene, si constantemente se entrara a juzgar en cada caso la buena o mala fe de su posesión, además de lo dificultoso que es juzgar en cada situación la buena o mala fe de su posesión. Esta institución tiene un interés general, *“la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad y consolidar la posesión”* (pág. 224). Si la ley no ampara la mala fe del poseedor cuando ha poseído durante veinte años entonces perdería todo sustento este instituto. Este busca premiar a un poseedor que suplió la negligencia de quienes tienen el título, al darle una función de utilidad social y económica a la cosa. Si la ley adoptara la inconciliabilidad de la mala fe con el derecho, las tierras quedarían libres de toda ocupación y de toda utilidad económica. Además de ser así el derecho se conciliaría con el carácter abandonico y negligente del propietario por el solo hecho del carácter perpetuo del dominio (Arean, 1998).

El poseedor, independientemente del carácter de su posesión, es decir sea de buena o mala fe, ha poseído un inmueble durante veinte años manteniéndolo productivo, permitiéndole la adquisición del bien sobre el que recayó su poder de hecho. Esta adquisición permite un beneficio a la sociedad, además de cesar todo litigio por la propiedad, le da una utilidad económica al bien, además de reactivar las transacciones económicas e inmobiliarias. Si esta adquisición ha sido posible, es

porque el verdadero titular del derecho real, se ha comportado con menosprecio de su derecho, con una conducta totalmente pasiva, sin darle ninguna utilidad a su propiedad privada, aferrándose únicamente en el carácter perpetuo del dominio (art. 1942), que le permite seguir siendo dueño aunque no realice acto alguno sobre su propiedad. (Arean 1998)

Con esto queda claro que el dominio no se pierde por la no explotación o uso de derecho real, sino por la acción del poseedor y el hecho de ser el contrincante en el *animus dominis*.

A pesar que el dominio es perpetuo, no teniendo límites y no perdiéndose por el no uso en el tiempo, cede frente al interés social.

La sociedad no tendría avance si nos quedamos con la actitud negligente de los propietarios, que abandonan el ejercicio de sus derechos. En lo contrario la sociedad se beneficia frente a sujetos diligentes, que a pesar de no ostentar los títulos respectivos a ese inmueble que tienen bajo su posesión, suplen la inactividad del que los tiene y la poseen ininterrumpidamente durante veinte años. Ocasionando la producción de aquellas tierras que no lo eran, reactivando las transacciones económicas (Arean, 1998). En síntesis, la inactividad del que posee los títulos, y la actividad de quien no los tiene, premia la ley a estos últimos con la adquisición, generando no solo una satisfacción individual, sino también en la sociedad.

En la usucapión larga resulta irrelevante la calidad de la posesión, ya que una vez que se encuentran reunidos los requisitos, el poseedor siendo o no vicioso, adquiere la titularidad sobre el derecho real principal independientemente de no tener título o teniéndolo no provenga del titular, debido que la función de esta clase es justamente subsanar los vicios que pudieran tener el título y los de la posesión. Un tema que cabe mencionar, es que no tiene ninguna trascendencia la omisión o falta de fecha cierta o el deber de conocer al titular del derecho real que se intenta usucapir.<sup>26</sup>

A continuación expondré brevemente las similitudes de ambos tipos de prescripción adquisitiva.

---

<sup>26</sup> CNCiv y Com. Fed. Sala II, 24/9/1991, La Ley, 1992-C, 323-DJ, 1992-2, 426, citado por Rivera y Medina (2014) *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).



Así como hay elementos que diferencian a ambas clases de prescripción, también hay elementos que lo hacen análogos en ciertos puntos. Tanto la prescripción larga como la corta, hacen adquirir la propiedad o el derecho real sobre el que recae la posesión, pero la diferencia recae en el tiempo que se debe esperar o poseer en cada clase, y en el hecho que en la prescripción larga el poseedor no tiene u ostenta título, ni buena fe.

En ambas clases de usucapión requiere que el usucapiante para obtener la propiedad debe acudir a la justicia, y que está en el dictado de la sentencia declare la adquisición. Es decir la sentencia no tiene efecto constitutivo, sino que la adquisición del derecho real principal proviene por efecto de la prescripción y la sentencia solo tiene efectos declarativos art. 1903 y 1905, declara lo que ya está adquirido.

Además hay mencionar, que el usucapiante cualquiera sea la clase de prescripción a la que está sometido, durante el tiempo que ejerce la posesión actúa, se manifiesta, se encuentra y viene comportándose como titular del derecho a la que somete su posesión, acorde a la naturaleza y extensión a la que está sometida. Entonces este derecho que desde su origen no le pertenecía, luego se convierte en titular en virtud de que se ha venido comportando como dueño, como si le correspondiese tal derecho. (Albaladejo, 1977 citado por Arean, 1998)

El poseedor se considera o cataloga como dueño de esa propiedad. Entonces por medio de la usucapión como instituto del derecho real, el estado de hecho que se prolongó durante todo el transcurso de la posesión requerido por la ley, se convierte luego en estado de derecho una vez que se declara la adquisición por medio de la sentencia con efectos declarativos.

Para concluir con este capítulo, en opinión al autor Arean (1998) muchos se preguntarán si es justo que este instituto proteja o asegure el triunfo de un poseedor contra el derecho del titular registral, que en su actuar originario pudo haber sido un usurpador, es decir, que privo al propietario de su posesión mediante el uso de la fuerza física.

Parece injusto que la ley proteja actos de esta índole, e incline la balanza a favor de quien transgrede la ley como cuando su conducta recae dentro del ámbito del fuero penal. A simple vista tornaría de injusto esta situación, pero hay que tener para

ello en cuenta dos aspectos relevantes a los fines de calificar a la situación de injusta, ya que todo puede quedar en una apariencia de injusticia, quiero decir con esto, que primero habría que analizar la conducta del propietario, y por el otro lado, la actuación del poseedor posterior al hecho originario reprochable. (Arean 1998)

Siguiendo el análisis de la línea de pensamiento del autor que se está tratando, respecto a la conducta del propietario, es necesario destacar que este sujeto despojado violentamente de su inmueble cuenta con una variedad de acciones, que le otorgarían una defensa que de ser ejercida harían posible el recupero de su posesión perdida. El C. C. y C. le otorga las acciones posesorias o interdictos, que constituyen defensas sumarias, que de resultar le harían volver las cosas a su estado anterior, además de la acción real como ser la reivindicatoria que es caracterizada por imprescriptible.

Considero que el propietario tiene a su alcance las herramientas que le brinda el ordenamiento jurídico argentino para hacer valer y velar por sus derechos.

A todo esto hay analizar el comportamiento del poseedor luego de su actitud reprochable. Si el poseedor tiene en su poder la posesión durante veinte años, y durante ese término el dueño no intento el recupero de su posesión, esa omisión o negligencia llevaría al camino del convencimiento, quiero decir, de que ha consentido tal situación durante veinte años, o que quizás no le ha preocupado la pérdida del elemento material de la propiedad en manos de un tercero, todo en virtud, de que contando con acciones legales efectivas, las ha desechado con el riesgo de la pérdida de su derecho de propiedad (Arean 1998).

Siguiendo la línea de pensamiento del autor Arean al analizar el comportamiento de ambos, tenemos por un lado la negligencia del propietario que le acarrea una consecuencia negativa, y en el sentido opuesto, nos encontramos con una actitud positiva por parte del poseedor, que durante veinte años ha ocupado el inmueble, dándole una utilidad económica, borrando de esta manera su actitud reprochable que se originó al inicio de la toma de posesión del inmueble.

Además *“de los intereses particulares de uno y otro, se encuentra el interés superior de la comunidad que ve con buenos ojos a aquel que contribuye a la creación de la riqueza, que trabaja la tierra, que fomenta la producción, porque en*

## Prescripción adquisitiva

*definitiva, de todo ello surge un beneficio que trasciende de la relación propietario y poseedor". (Arean 1998 pág. 60)*

## **Capítulo III**

### **Posesión**

### 3. Introducción.

Puig Brutau (1978, citado por Arean, 1998 pág. 36) *“la posesión es el estado de hecho que corresponde al disfrute de un derecho”*, es decir, es el elemento material que implica el ejercicio de los derechos.

La posesión es la que permite entablar una relación de hecho con la cosa y no de derecho, esta es la situación a la que el poseedor pretende llegar y que el derecho le reconoce cumplidos ciertos requisitos. En palabras de Papaño et al. (2004 pág. 43) *“No hay que confundirlas con las relaciones jurídicas que pueden establecerse entre la persona y el corpus, ya que estas se apoyan en la existencia de un derecho real”*. En las relaciones jurídicas reales un sujeto es dueño de una cosa, siendo titular de un derecho real y a la vez poseedor de esa misma cosa, relación de hecho. En este caso se superponen y se dan ambas situaciones en una misma persona. Pero puede suceder que una persona tenga solo un contacto físico con la cosa, entablando una relación de hecho, siendo esta la situación de un poseedor, careciendo de titularidad sobre la cosa que posee, pero que es posible llegar a esta situación jurídica al adquirirse la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva. (Papaño et al. 2004)

En el capítulo anterior se analizaron cada uno de los elementos de la posesión desde la mirada de la usucapión, para que esta sea procedente en el momento de pretender adquirir la propiedad.

En este capítulo se aborda lo relativo a la posesión, al *corpus posesorio*, como elemento que sustenta a este instituto, y que cumpliendo con los requisitos analizados en la parte “Elementos de la posesión” hacen posible la adquisición del inmueble por parte del usucapiante. Primero se aborda lo que es la posesión propiamente dicha, los actos posesorios siendo estos la forma concreta de poder ejercerlos, los distintos tipos de presunciones que favorecen al poseedor y también la clasificación de la posesión, entre otras cosas.

Para posteriormente en el Capítulo IV, analizar esta posesión dentro del transcurso del tiempo, y como esta puede verse influenciada por ciertos acontecimientos que influyen en la posesión.

En este punto se examina la situación fáctica del poseedor con la cosa, sin importar la existencia o no de un derecho.

### 3.1 Concepto.

La posesión como elemento de la usucapión, es el contenido del mismo, el elemento material, que ejercido por el poseedor permite la demostración frente a la sociedad del carácter de la misma. El art. 1909 prescribe, *“Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”*.

La posesión es ejercida por toda persona sea o no titular del inmueble, y es la que da signos de publicidad a la propiedad, y que junto con los otros elementos sostenidos en el tiempo permiten la adquisición o la mantención de la misma.

Al analizar el artículo vemos que la posesión puede ser ejercida por la misma persona que posee o por un representante que ejerce por él el poder de hecho sobre una cosa, demostrando a la sociedad el carácter de titularidad. La posesión demuestra una situación de hecho, el poseedor o quien posea por él no tiene un vínculo jurídico con la cosa, no tiene un título demostrativo y oponible a las terceras personas, como ser la registración del título y mucho menos oponible al titular registral.

Otra cosa que hay que destacar, en palabras de Rivera (214) es el comportamiento del poseedor que recae sobre el ejercicio del derecho de propiedad generando esta conducta una relación real. El comportamiento cobra una relevancia muy importante a la hora de pretender adquirir la propiedad, porque si este comportamiento es demostrativo de ser el titular del inmueble, genera en la sociedad un respeto y una situación de límite respecto de ese inmueble, y además ese comportamiento debe verse reflejado hacia el titular registral del inmueble, ya que si su conducta es la de ser un simple tenedor, como por ejemplo el locador, reconoce en otro esa titularidad sobre el inmueble.

Que el poseedor se comporte como titular del derecho real frente al ejercicio de la posesión, no significa que sea el titular registral. Este proceder del poseedor frente a la sociedad, es solo una apariencia que él quiere generar, lo cual el demuestra serlo, y si este comportamiento y apariencia lo logra mantener durante el lapso de tiempo que estipula la ley para cada clase de prescripción logra adquirir la propiedad inmueble.

La posesión, es la que permite conectar a una persona con la cosa y entablar una relación posesoria de hecho con la misma, la que se ejerce con un contacto físico, siendo este el elemento material y con la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad.

Puedo decir que la posesión, “*es el poder de hecho -que tiene un sujeto- sobre una cosa, que permite su utilización, independientemente del derecho real o personal cuya titularidad ostente el sujeto*” (Rivera 2014 pág. 274). El elemento posesión, es decir el contenido que hace sustentar el instituto de la prescripción adquisitiva estará siempre presente, independientemente del derecho que se tenga sobre la cosa. Dicho en otras palabras, no importa la titularidad que ostente el sujeto con la cosa, la situación jurídica con el inmueble puede verse transformada por el transcurso del tiempo al poder adquirir el inmueble.

En referencia a la no relevancia de la falta de titularidad que tenga el poseedor sobre la cosa, el fallo “Vera Vazquez, Oscar y otra c/Jaramillo Beltrán , Roberto s/ prescripción adquisitiva”<sup>27</sup>, establece en su criterio que poseer implica comportarse en sus actitudes como propietario del inmueble, sin reconocer en otro una titularidad o un señorío superior, todo de forma independiente a la calidad jurídica que tenga el poseedor, es decir, no importa si reviste el carácter de propietario del derecho real principal.

La posesión es la que hace sustentar el derecho que tiene el propietario sobre la propiedad, o es el que permite sustentar el instituto de la prescripción adquisitiva, esto debido, a que en el primer caso, si el titular registral del inmueble se sustenta solo en un título formal sin ejercer los actos posesorios sobre el inmueble, al cabo de cierto tiempo pierde su titularidad sobre el mismo, siempre y cuando haya un contradictor del *animus dominis*. Y en el segundo caso, porque si el poseedor es un contradictor del *animus* debe poseer de forma continuada el inmueble, pero no de forma permanente o incesante, ya que lo considero de imposible realización, pero si el poseedor deja de poseer durante un tiempo más o menos extenso hace perder el elemento *animus*, dando por cesado la intención de poseer, y por ende la del lapso de tiempo transcurrido que permitiría prescribir.

---

<sup>27</sup> Cam. Apel. Civ. De Trelew., sala 2ª, año 7/03/2012 “Vera Vazquez, Oscar y otra c/Jaramillo Beltrán , Roberto s/ prescripción adquisitiva” [www.elDial.com](http://www.elDial.com)

*Para que exista posesión [...] es necesario el concurso de dos condiciones: detentación de una cosa bajo el poder de una persona (elemento material de la posesión) y que esta detentación se efectúe con la intención, de parte del poseedor, de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella, se tenga o no el derecho de propiedad (elemento intelectual o psicológico de la posesión, conocido con el nombre de animus domini o animus rem sibi habendi)<sup>28</sup>*

La posesión además de consistir en el hecho de tener la cosa bajo nuestro poder, también implica una serie de actos que demuestren la intención de tenerla para sí, sin reconocer en otra persona un derecho sobre la misma, caso contrario, estaríamos en presencia de una tenencia. Pero esta posesión sumada al transcurso del tiempo permitiría adquirir la propiedad inmueble.

### **3.2 Coposesión.**

Puede suceder que la posesión sea ejercida por varias personas, aquí es cuando estamos en presencia de la coposesión. En caso que estemos frente a la coposesión de una cosa inmueble lo cual es indivisible, pueden ejercer cada uno de los coposeedores el todo de la cosa, es decir, el ejercicio es *in totum*, siendo el uso de la cosa a convenir entre los comuneros.

El art. 1912 prescribe haciendo referencia a la posesión “.....se ejerce por una o varias persona sobre la totalidad o una parte material de la cosa”.

El derecho de coposesión, no es distinto de la posesión. Lo que lo diferencia es que aquí estamos en presencia de una pluralidad de personas. Entonces cuando dos o más personas tienen en común la posesión de una misma cosa indivisa, la posesión de una parte indivisa importa la posesión por el todo.

*“La posesión de parte de un inmueble hace presumir que ella se extiende a la totalidad del bien”<sup>29</sup>*

---

<sup>28</sup> CCiv. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, sala 4<sup>a</sup>. 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 277. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1<sup>a</sup> edición).

<sup>29</sup> CCiv. Y Com. Córdoba, sala 7<sup>a</sup>, 25/7/2006, Lexis N° 1/70025048, citado por Rivera, (2014) pág. 281. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1<sup>a</sup> edición).



En palabras de Tinti “*cada uno de los poseedores lo es sobre una parte ideal o sea indivisa de la cosa*” (2011 pág. 43)

El art. 1913 del código unificado menciona un principio básico, el de concurrencia que describe, “*no pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí*”. No puede haber dos posesiones iguales sobre una misma cosa, es decir, no puede haber dos personas que poseyeren el todo a título de dueño. Pero eso no obsta a que no pueda concurrir sobre el mismo inmueble dos posesiones que no se excluyan entre sí, o que exista la concurrencia de dos posesiones en el que cada uno es dueño exclusivo de su parte ideal jurídicamente determinada, pero que su uso implica el ejercicio de toda la cosa.

Cuando se ejerce por varias personas puede ser sobre la totalidad o sobre una parte física de la cosa, si la misma es indivisible como ser el inmueble, deben determinarse las partes ideales y pueden poseerse individualmente estas partes ideales, pero no una parte física determinada. Cada uno es dueño y hace uso exclusivo de su parte ideal, que por ende el uso lo hace extensivo a toda la cosa indivisa.

Sin embargo, uno de los coposeedores puede hacerse poseedor exclusivo y además excluyente de la cosa inmueble respecto de los demás coposeedores, siempre que haga interversión del título, llevando su actitud como mencioné en este párrafo hacerse señor excluyente de la cosa, sin reconocer en ningún otro poseedor la calidad de esta, excluyéndolos de la posesión, lo cual cobraría gran relevancia en lo que respecta a la usucapión.

Respecto de la usucapión entre los coposeedores se aplican los mismos requisitos que se analizaron en los elementos de la posesión y se aplica la misma regulación que se viene tratando en este trabajo, el único requisito que se le agrega es la interversión del título, lo cual será tratada *infra*.

### **3.3 Adquisición de poder.**

La adquisición de poder sobre una cosa esta presente, cuando un sujeto capaz la adquiere por medio de un contacto físico. La posesión es aquella que permite establecer una relación de poder sobre una cosa, lo cual como toda posesión que recae sobre cosas determinadas físicamente supone un contacto físico entre el sujeto y el objeto.

En opinión de Rivera, “*La posesión en tanto relación real, supone un contacto entre el sujeto y la cosa material que constituye su objeto, la detentación de la cosa sumado a la intención de tenerla como propia hará adquirir la posesión*”. (Rivera, 2014. Pág. 297)

En la adquisición de poder, no se trata de adquirir el derecho real sino solo el tener la cosa bajo el poder del poseedor, ocasionado una relación real con la cosa.

La tradición de la posesión como acto jurídico bilateral es la que permite adquirir una relación de poder, que requiere de la capacidad de ambas partes, es decir del vendedor, quien entrega la cosa, y del comprador, quien la adquiere y además de la voluntad de ambos sujetos (Rivera 2014). Esta tradición solo transmite la posesión, la relación real con la cosa, pero no el derecho real (arts. 1923 y 1924 C.C. y C.)

Es decir, todo poseedor que quiera adquirir el dominio de un inmueble por medio de este instituto, debe previamente establecer una relación de poder de hecho con el *corpus*, lo cual se logra mediante la adquisición de la posesión, siendo necesario la tradición de la misma por parte del *tradens* (art. 1924).

### **3.4 Actos posesorios.**

Los actos posesorios son aquellos que de forma ejemplificativa menciona el art.1928 del C.C y C., y que tienen por finalidad traducirse en el ánimo de comportarse como dueños, haciendo de estas actitudes hábitos que demuestran a la sociedad el carácter de publicidad.

Todo sujeto que pretenda adquirir un inmueble por medio de la prescripción adquisitiva, necesita del ejercicio de actos posesorios, lo cual demuestran a la sociedad el ánimo de tener la cosa para sí, y el hecho de comportarse como dueños crean en la sociedad la apariencia jurídica a la que ellos quieren llegar, lo cual el instituto de la usucapión lo hace posible, por medio de una sentencia declarativa al solo efecto adquisitivo de la propiedad inmueble (art. 1905).

Estos actos posesorios, deben ser demostrados en el juicio de usucapión lo cual es posible por medio de la demostración de la prueba que manifieste la existencia de los actos posesorios.

Aquí surge la problemática no solo de esta demostración de los actos posesorios sino también la del *animus domini*, que significa el ánimo de dueño sobre la cosa, lo cual se puede demostrar a través de hábitos que demuestren ese carácter. Le bastaría al poseedor demostrar los actos posesorios realizados sobre la cosa, para que se presuma la existencia del *animus domini*, y como consecuencia se tenga por demostrado su carácter de poseedor. La problemática de la prueba del *animus domini* ha sido tratado en la parte de los “Elementos de la posesión” en su Capítulo II.

La C.S.J.N. ha sostenido en diversos fallos que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados o realizados por quien pretende usucapir, y que sean lo suficientemente idóneos para poner al propietario, en la posibilidad no solo de conocerlos, siendo esta la finalidad de los actos que enumera el art. 1928, sino en darle la posibilidad de que pueda hacer valer por la vía legal sus derechos. (Tinti, 2011)

Se ha rechazado por carecer de entidad suficiente para fundar la prescripción adquisitiva, el hecho de que el prescribiente demuestre que abonó impuestos durante el tiempo que estuvo en la posesión, y que solo tienen que ver con el *animus*, pero que nada prueba en relación al *corpus*. Siendo necesaria la cabal demostración de otros actos posesorios, ya que sería inadmisibles que quien poseyó tanto tiempo no pueda acreditar acto alguno. Debe demostrarse de forma convincente, clara e insospechable, es decir la prueba debe reunir la condición de exactitud, precisión y claridad.<sup>30</sup>

De la misma forma, se ha sostenido que el tenedor como por ej. el locatario, puede abonar los impuestos y no por esto convertirlo en poseedor. Coincido con este argumento y además hay una serie de actos como ser la reparación en un inmueble y que pueden ser realizados por un tenedor, lo cual tampoco es prueba convincente a la hora de pretender adquirir la propiedad. Considero que una persona que poseyó durante veinte años tendría que tener pruebas de mayor convicción.

Los actos posesorios como ya mencioné *ut supra* son meramente ejemplificativos, es decir, no hay que atenerse a los actos que enumera, sino que es posible realizar o llevar a cabo la más variada índole de actos susceptibles de ser

---

<sup>30</sup> Cam. Nac. Apel. Civ. Sala F 6/03/2013 “Fuoco Leonardo Daniel c/ Geoghean Patricio Gregorio y otros s/ prescripción adquisitiva” <http://aldiaargentina.microjuris.com/2014/01/29/el-solo-pago-de-impuestos-durante-la-posesion-carece-de-entidad-suficiente-para-fundar-la-prescripcion-adquisitiva/> Recuperado el 29/01/2014. Ed. Microjuris.com

ejercitados sobre el inmueble y que sean aptos de darle a la posesión el carácter de pública.

La jurisprudencia ha empleado esta doctrina: *“alquilar el inmueble traduce sin duda la verificación de actos posesorios”*<sup>31</sup>

Los actos posesorios más comunes pueden ser, el cultivo, construcción, mantenimiento del inmueble, reparaciones, precepción de frutos, cercado, tenencia de animales, alambrado, exclusión de terceros, actos de sembrado, el amojonamiento, plantación de árboles, también el deslinde que significa según el diccionario de la lengua “señalar y distinguir los términos de un lugar, provincia o heredad” es considerado un acto posesorio, etc.

*“El pago de los impuestos ha sido considerado como un acto de especial relevancia destinado a probar del animus domini”* (Tinti 2011 pág. 54), pero no implica la acreditación del *corpus* posesorio, debido que es un acto jurídico pero no un acto posesorio. Como lo prescribe el art. 24 inc. C de la ley 14.159<sup>32</sup>, expresando que *“será especialmente considerado el hecho de pagar impuestos”*.

Según Tinti (2011) el cercado o los signos que delimitan inequívocamente el predio y por ende el lugar poseído, es considerado un acto posesorio.

Los actos posesorios deben tener *“...una relación efectiva y material -con la cosa- que sea, además, perdurable en el tiempo y no un acto fugaz”* (Tinti, 2011 pág. 56). Estos hábitos llevados a cabo deben ser de forma pública, pacífica y con continuidad en el tiempo. Todo esto debe ser llevado de una manera que indique el accionar inequívoco del sujeto poseedor sobre la cosa. Esto está íntimamente relacionado con el elemento de continuidad de la posesión, lo cual se dijo que debe ser una serie de actos concatenados y realizados conforme el destino y naturaleza de la cosa y que debían ser analizados en cada caso concreto. También considero que la realización de actos posesorios llevados a cabo de forma incesante y permanente es imposible de poder ser ejecutados.

En opinión de Rivera (2014), haciendo mención a los actos posesorios, dice que las acciones realizadas por el poseedor que configuren actos posesorios, deben

---

<sup>31</sup> C.N.Civ. Sala C, LL, 154-76, citado en Tinti, (2011) pág. 54. *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada)

<sup>32</sup> Ley de Catastro Nacional

contener además del *corpus*, el elemento intencional, el *animus* de obrar como titular del inmueble.

Considero que el elemento intencional, está demostrado con el ejercicio del *corpus*, no creo necesaria la demostración de la intención de comportarse como dueño, siendo este el elemento psicológico del poseedor, cosa que tornaría imposible demostrarlo en un juicio, y quedaría tal apreciación al libre arbitrio del juez, que quedaría en una simple subjetividad. Creo que este problema debería quedar solucionado con la demostración de los actos posesorios, lo cual considero que la intención de tener la cosa para sí vendría de manera implícita. Habrá una presunción a favor del *animus domini* con el solo demostrar los actos posesorios, siendo más fácil probar ese último, debido que son totalmente visibles a los ojos de la sociedad, no así la intención.

Así mismo el hecho de que la posesión deba perdurar en el tiempo, haciendo de la posesión un hecho continuado, lo hace más fácil de demostrar.

### **3.5 Presunciones de la posesión.**

Aquí se analiza los distintos tipos de presunción que existen en materia posesoria y que surgen de la ley, generando esta presunción una forma de liberar al poseedor de la carga de ciertas pruebas, como ser una de ellas la presunción de poseedor.

#### **3.5.1 Presunción de poseedor.**

Este tipo de presunción está contenida en el art. 1911 prescribiendo “..., *que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa...*”

De aquí surge según Rivera (2014) el elemento *corpus* y *animus*, el primero es el elemento material, es decir la posibilidad de tener la cosa físicamente y ejercer un poder de hecho; en cambio el elemento *animus*, es la intención y voluntad de comportarse como dueño y es la manera de ser el contradictor del *animus domini*, significando esto último la confrontación entre el hecho del poseedor y el derecho del propietario. Esta intención es el elemento psicológico del poseedor, claro está su dificultad a la hora de probarlo, por eso la exteriorización de los actos posesorios

cobran una gran importancia a la hora de demostrar ese ánimo, es decir son una gran base de comprobación de ese *animus* o intención de comportarse como dueño.

La intención siempre pertenece al fuero interno de los sujetos, por eso los actos posesorios sirven de base para exteriorizar esa intención, es decir, toda intención o pensamiento no exteriorizado o traducido en actos, no tienen relevancia jurídica alguna.

En opinión de Rivera (2014 pág. 278) “*En aquellos derechos que se ejerce por la posesión, esta relación con la cosa cumple una función exteriorizadora del derecho real de que se trate*”.

En virtud de las presunciones que están presentes en el código unificado, ha generado la facilidad respecto a la prueba en las relaciones reales y posesorias, situación está que genera que la relación sujeto y objeto se presuma lícito. (Rivera 2014)

Para cerrar este tipo de presunción diré, que toda relación posesoria requiere que estén presentes el elemento objetivo y subjetivo, pero al analizar el que más utilidad tiene o relevancia cobra es el elemento objetivo, es decir el *corpus*, ya que este consiste en una relación de hecho que se exterioriza hacia la sociedad (entre sujeto y la cosa) llevada a cabo por el poseedor para con la cosa; lo cual considero que el ejercicio del *corpus* y el despliegue sobre la cosa de actos posesorios demostraría la intencionalidad del poseedor, siendo revelador del *animus*. (Rivera 2014)

A los fines de completar citaré una jurisprudencia que creo es relevante a los fines del sostenimiento del tipo de presunción:

*Probado el elemento externo de la relación posesoria, en caso de duda debe presumirse que existe posesión y no tenencia..... en caso de duda sobre cuál ha sido la causa por el cual una persona comenzó su poder de hecho sobre una cosa, quien pretende que la causa de la detentación solo daba lugar a la tenencia debe probarlo...<sup>33</sup>*

---

<sup>33</sup> SC Mendoza, sala 1<sup>a</sup>, 19/04/2004, expte. 74.287, en j 75599/34696, LS, 335-190, citado en Rivera, (2014) pág. 279. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1<sup>a</sup> edición).

### 3.5.2 Presunción de fecha y extensión.

Otra de las presunciones presentes en este código es la de fecha y extensión, aludiendo a que si existe título se presume que la relación posesoria existe desde la fecha del título y con la extensión que surja del mismo.

Del art. 1914 surge que la palabra título se refiere al acto jurídico como causa que da nacimiento a la relación posesoria o de poder.

En opinión de Rivera (2014 pág. 283) “...*puede entenderse como causa possessionis el acto jurídico que hizo adquirir la posesión por el actual detentador o el hecho que le permitió ocupar el inmueble*”, lo que Ihering lo llamo causa de establecimiento de la posesión.

Lo que aquí se trata de establecer es que el título hace presumir que la posesión existe desde la fecha del mismo y sirve de prueba para la adquisición y para la extensión que surja de tal acto jurídico.

### 3.5.3 Presunción de legitimidad e innecesidad de demostrar el título.

Dando paso a la presunción de legitimidad (art. 1916 C.C. y C.), las relaciones de poder se presumen legítimas, excepto prueba en contrario o en los casos que la ley estipula que la relación de poder es ilegítima. También surge del art. 1917 que todo sujeto que tenga una relación de poder sobre una cosa, no tiene la obligación de exhibir el título, excepto que surja de una obligación inherente a la relación de poder.

La posesión admite distintas clasificaciones entre ellas en posesión legítima e ilegítima. La legitimidad de las relaciones de poder, surge que únicamente el titular de un derecho real que se ejerce por la posesión puede ser calificado como poseedor legítimo. Caso contrario, donde el poseedor lo “*hubiera adquirido sin título, es decir sin aquel acto jurídico que reúna las condiciones de fondo y de forma para transmitir el derecho real, es considerado poseedor ilegítimo*” (Rivera 2014 pág. 286). O también en palabras de Rivera en el supuesto de adquirir la posesión por parte de quien “*no tiene derecho a poseer la cosa, es decir cuando el que la transmitió que no tenía el ius possidendi o no tenía el derecho para transmitirla*” (2014 pág. 286).

Cuando se ejerce una posesión en el que no implica el ejercicio de un derecho real la posesión será ilegítima, y por ende la ilegitimidad de la relación de poder. Esta

tiene por causa la ausencia de título, en el cual el transmitente no cumple con los requisitos para transmitir legítimamente el derecho real.

En opinión de Rivera (2014 pág. 288), se puede decir que “...*la posesión legítima será aquella que exteriorice mediante su ejercicio la existencia de un derecho real subyacente*”. Puedo decir que la posesión legítima es una posesión con derecho a poseer, que implica el ejercicio del derecho real, es el contenido del mismo. En cambio, la posesión adquirida sin un título suficiente para poder adquirir los derechos reales es ilegítima, aunque haya buena fe. (Rivera, 2014)

La presunción de legitimidad está muy relacionado con la innecesidad de demostrar el título, debido que el titular de la relación de poder al tener una presunción a su favor de la legitimidad de tal relación posesoria, de allí hace surgir, que no deba ampararse en ningún título para demostrar tal relación de poder, debido su presunción, salvo la existencia de prueba en contrario. En cuyo caso la exhibición del título sirve de prueba a los fines de demostrar tal extremo, además de incluir otras circunstancias, como ser la fecha y la extensión de su relación real (art. 1914). También surge la necesidad de la demostración del título cuando la misma tiene por causa una obligación inherente a la relación de poder. (Rivera 2014)

#### **3.5.4 Presunción de continuidad y conservación de la posesión.**

La conservación de la posesión, tiene una relevancia muy importante, debido que cuando se analizó *ut supra* el elemento de la continuidad de la posesión, se mencionó que resulta una situación muy difícil poder establecer una relación constante y permanente con la cosa y que debía tenerse en cuenta el destino y naturaleza de la cosa poseída. El hecho de no tener la cosa en contacto permanente, no es impedimento para constituirse en pérdida de la posesión, motivo por el cual el *animus* sigue estando presente y el art. 1929 es el que permite dar conservación a la posesión por más que el ejercicio de actos posesorios este impedido por alguna causa transitoria.

Como ya se ha dicho en varias oportunidades, la posesión significa un señorío sobre la cosa, es decir, una relación de poder que establecemos sobre el *corpus* cuando tenemos un contacto físico con la cosa.



Rivera (2014) expresa que toda relación de señorío sobre la cosa requiere de dos elementos, entre ellas, la relación real inmediata, y la intención de ejercer sobre ella un derecho real comportándose frente a la sociedad como dueño de la propiedad.

El principio de conservación está íntimamente relacionado con el de continuidad, ya que la conservación de la posesión, hace permitir la continuidad de la misma, sin que esta se pierda por el solo hecho de no establecerse un contacto físico con la cosa solo por un lapso corto de tiempo.

En opinión de Rivera (2014), el poseedor tiene una presunción de continuidad, eso debido que una vez adquirida la posesión por medio de la tradición no es necesario que haga un ejercicio permanente de actos posesorios, porque en palabras del autor “*la relación de disponibilidad, es decir, la posibilidad de establecer el contacto físico con la cosa que se encuentra en un lugar al que tiene acceso el poseedor, unida al animus, permite mantener la relación real*”. (Rivera, 2014 pág. 307) Es decir, que en este último caso, el poseedor que no detenta la cosa, la conserva solo por el *animus*.

*La posesión se tiene y conserva por la sola voluntad de continuar en ella; en consecuencia, una vez adquirida se mantiene por inercia, mientras no se demuestra lo contrario. En cuanto al animus, la posesión se conserva con tal de que se mantenga constantemente la posibilidad de reproducir la voluntad primera; no es necesario ni posible que se tenga constantemente conciencia de la posesión.*<sup>34</sup>

En análogo sentido se ha pronunciado el juez en la causa “Municipalidad de San Martín de los Andes c/ Contreras Rafael s/ Acción posesoria” al destacar que la voluntad de conservar la posesión se considera que continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Aclarando que una vez adquirida la posesión, no es necesaria para su conservación el constante contacto físico o la permanente realización de actos posesorios, siendo suficiente con el ánimo de conservarla, es decir con la posibilidad de poder recobrar la posesión, excepto que otra persona la haya adquirido o haya pérdida de forma definitiva la posesión.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> CNCiv., sala H, 6/2/2001, JA, 2001-III-106, Albeledo Perrot, N° 1/51197, citado por Rivera, (2014) pág. 308. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

<sup>35</sup> Cam. Única Prov. De Apel. Civ., Com., Lab., Min. Y Familia. Sala II, de fecha: 04/07/2014 “Municipalidad de San Martín de los Andes c/ Contreras Rafael s/ Acción posesoria”. De [http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4\\_2014.pdf](http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4_2014.pdf) Página 334

### 3.5.5 Presunción de buena fe.

El C.C. y C. regula la buena fe en los arts. 1918 y 1919, en el cual el primero de ellos prescribe lo que es la buena fe, y esta es cuando un sujeto en una relación de poder no conoce, ni puede conocer que carece de derecho. En este caso estamos en presencia de un error de hecho esencial y excusable que tenga el poseedor del cual lo hace persuadir de su legitimidad en la posesión.

El segundo hace mención a que la buena fe se presume salvo la demostración de prueba en contrario, o cuando la mala fe se presume como cuando el título es de nulidad manifiesta.

Como ya se analizó en la parte de las clases de posesión, vimos que en la prescripción breve es necesaria la buena fe, no así en la prescripción larga (art. 1898). Es decir, este tema que se está abordando es solo a tener en cuenta para quienes poseen el justo título, mas no cuando no lo posean, debido que la mala fe no es oponible ni es causa para impedir la propiedad por medio de la posesión continuada durante veinte años.

La buena fe jurídica en palabras de Rivera (2014) significa actuar conforme a derecho y comprende además del aspecto psicológico, la voluntad de obrar honradamente y diligentemente por parte del poseedor, que debe ser adecuado al negocio jurídico, debido que ciertas deficiencias dominiales pueden ser advertidas fácilmente, y el hecho de no tener un actuar conforme a las circunstancias puede ser motivo que haga desaparecer la presunción de buena fe.

Cabe destacar que la posesión del poseedor es ilegítima, pero que la misma se puede clasificar en buena o mala fe.

*“La creencia subjetiva del poseedor como elemento interno cobra relevancia solo en las relaciones reales ilícitas”.* (Rivera, 2014 pág. 290)

*No se debe ser considerado en estado de buena fe, el que duda si su autor era o no señor de la cosa, y tenía o no el derecho de enajenarla, porque la duda es un término medio entre la buena y mala fe.<sup>36</sup>*

---

<sup>36</sup> CCiv. Y Com. Santiago del Estero, sala 2<sup>a</sup>, 18/11/1998, Lexis 19/722, citado por Rivera, (2014) pág. 293. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1<sup>a</sup> edición).

### 3.6 Inmutabilidad de la causa e interversión del título.

La interversión del título o inmutabilidad de la causa, significa estabilidad en las relaciones reales, cuya causa de la relación queda fijada en el primer momento de la adquisición de poder. Hay un principio que estipula que nadie puede cambiar la causa de su posesión, ya sea por sí mismo o por el transcurso del tiempo.

Una situación de esta índole acaece cuando un sujeto establece una relación de tenencia con la cosa, el caso típico es el caso de la celebración de un contrato de locación, en el cual el locatario solo tiene una relación real de tenencia con la cosa. Lo cual es totalmente inapropiado para producir efectos jurídicos adquisitivos. Es decir, no sirve como causa para poder adquirir la propiedad por medio de la usucapión, por más años que pasen.

Una persona que tuvo como causa originaria de detentación de la cosa solo por una relación de tenencia con el *corpus*, no puede por su sola voluntad cambiar el origen de la relación real y transformarla en posesión al solo efecto de pretender usucapir, debido que ese obrar es totalmente irrelevante para producir tales efectos adquisitivos.

Pero puede suceder que un tenedor de forma unilateral cambie su situación de hecho y comience a obrar como poseedor de la cosa, ocasionando esta situación la pérdida de la posesión al anterior poseedor o propietario, por ejemplo quien tiene en su origen la cosa a nombre del poseedor, reconociendo en el ese derecho, si luego manifiesta por actos públicos exteriorizadores de la voluntad de querer comportarse como dueño, con la intención de privar al poseedor de disponer la cosa haciendo para ello la realización de actos que lo demuestren, es una clara manera de cambiar el origen de la causa de la adquisición todo en virtud el art. 1915 del código unificado.

En la causa “Curan, D. E. c/ Belletti, A. y otro s/Prescripción Adquisitiva” se puede analizar que la interversión del título no se configura por actos de mera voluntad de un tenedor, sino que es necesaria la manifestación y realización de actos materiales que impliquen una oposición al derecho del propietario, también ejecutados de forma pública y definida, que permitan a las personas interesadas poder visualizar el cambio de intención con relación a la cosa.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Cam. Apel. Civ. “Curan, D. E. c/ Belletti, A. y otro s/Prescripción Adquisitiva” (2014) [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar)

Con esto queda más que claro que no basta solo el *animus* sino que es necesario la realización de actos posesorios como los que menciona el art. 1924 que sean demostrativos de la intención del sujeto de comportarse como dueño del *corpus*, por lo cual le otorga publicidad a su relación de poder (Rivera 2014). Pretendiendo el poseedor cambiar la causa originaria de la adquisición de la relación.

En palabras de Rivera (2014) a tal efecto son necesarias tres condiciones para que prospere esta interversión del título: primero debe haber una relación de poder y de hecho por parte del tenedor hacia la cosa, es decir, debe haber una celebración de un contrato que otorgue un derecho real de tenencia al sujeto, luego una intención de querer cambiar la causa originaria de la detentación y por último la manifestación de la voluntad debe ser traducida en actos posesorios públicos que haga traducir ese efecto de querer modificar el estado originario de la relación.

En palabras de Papaño, a pesar que hay un principio de inmutabilidad de la causa posesoria, que impide cambiar la causa por la voluntad interna del poseedor o alterar la causa por el transcurso del tiempo, “...en algunos casos el cambio de la relación posesoria está permitido, lo cual puede ocurrir en forma bilateral o unilateral” (Papaño et al. 2004 pág. 55) la primera si es por la voluntad de los interesados y con un acuerdo en común, y el cambio es unilateral cuando proviene de actitudes del sujeto que pretende cambiar la casusa de la relación, es decir la voluntad interior exteriorizada por actos públicos y estos actos tienen el efecto de producir la exclusión del poseedor (art. 1915). (Papaño et al., 2004)

En la causa CS “Glastra S.A.E e.I.c. Nación Argentina y otros”<sup>38</sup>, para que haya un cambio en el origen de la relación con la cosa no basta como expresa Papaño, el cambio interno de la voluntad del tenedor o copropietario, sino que es necesaria cuando el cambio se manifiesta a través de la manifestación inequívoca, pública y opuesta al derecho del propietario o del resto de los copropietarios que implica un desconocimiento de sus derechos, o cuando hay conformidad de estos, lo que Papaño lo llamo de “*forma bilateral*”.

---

<sup>38</sup> CSJN, autos “Glastra S.A.E e.I. c/ Nación Argentina y otros” de fecha (07/10/1993) <http://thomsonreuterslatam.com/2012/03/08/fallo-del-dia-rechazo-de-demanda-por-prescripcion-adquisitiva-incoada-por-una-mujer-contra-sus-coherederos/> Recuperado: 08/03/2012

Según Papaño et al. (2004 pág. 56) los actos de oposición deben ser “*lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y deben ser lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que este pueda hacer valer sus derechos*”.

En palabras de Tinti dice “*...es necesario la realización de actos inequívocos que demuestren la voluntad de mutar su condición de tenedor y su público repudio a su anterior intención de poseer en nombre de otro*” (2011 pág. 63). Esta actitud implica un cambio en el origen de la casusa.

El ánimo del sujeto debe traducirse en la manifestación de actos públicos e inequívocos que expresen de manera significativa el cambio de la causa.

En opinión de Tinti “*Es necesario que el acto del ocupante sea material o jurídicamente opuesto al propietario...*” (2011 pág. 63) El propósito debe ser el de contradecir el derecho de este.

Esta situación también acaece no solo cuando estamos en un vínculo de tenencia con la cosa, sino cuando se pasa a formar una coposesión por causas posteriores al origen de la posesión. Es decir, un matrimonio en el que uno de los cónyuges fallece y luego lo suceden sus herederos nace la comunidad hereditaria, aplicándose en este caso las normas que regulan la coposesión, naciendo a veces la posibilidad de que el coheredero quiera usucapir contra los demás, y de la misma manera de que se tratara de un condómino para que pueda usucapir la cosa poseída junto a los otros, debe demostrar la existencia de la interversión del título, del cual a partir de ella comenzó a poseer de forma exclusiva y excluyente.

*Si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de sus otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo usucaptivo.<sup>39</sup>*

La prescripción adquisitiva también es un instituto idóneo para estas situaciones, tanto del tenedor que intenta cambiar el origen de la adquisición, como en

---

<sup>39</sup> Excma. Cám. de Apel. Civ. y Com. de Junín Expte. N°: CHA-21556-2009 “GOMEZ ELIDA C. C/ GIAMMICHELE MARIANA C. E. Y OTROS S/ USUCAPION”. De fecha (01/11/2011) [www.scba.gov.ar/falloscomp/camara/2011/JU/000021556.doc](http://www.scba.gov.ar/falloscomp/camara/2011/JU/000021556.doc)

el caso de los condóminos o coherederos, haciendo uno de ellos actitudes que hagan extinguir la parte parcial de su derecho idealmente determinada, para de esta manera adquirir para sí la totalidad de la propiedad faltante. Por este motivo es necesaria la interversión de su título de coposeedor por el de poseedor, excluyendo de esta manera a los demás comuneros de la relación que tienen con la cosa, permitiendo a partir de esta interversión el comienzo del cómputo del plazo de prescripción respecto de ellos.<sup>40</sup>

La interversión implica una serie de actos exteriorizadores que manifiesten de forma inequívoca la intención de excluir al resto de los coposeedores, es decir generar una verdadera contradicción a los derechos del titular, significando la intención de privar a los restantes condóminos. La posesión por parte del coposeedor de su parte idealmente determinada implica una coposesión legítima, pero la interversión convierte la coposesión legítima en una ilegítima y única posesión. Es decir nace una nueva causa en cuanto a la relación del sujeto con la cosa.<sup>41</sup>

### **3.7 Unión de posesiones.**

Esta situación de hecho de unión de posesiones le permitiría a todo poseedor poder sumar la posesión de su antecesor con el lapso de tiempo de su sucesor. Esto es posible mediante la concatenación de sucesivas traslaciones de la posesión, siendo posible mediante un boleto de compraventa o cesión de derechos posesorios que hace encadenar distintas situaciones de hecho entre un poseedor con otro.

En opinión de Rivera (2014) la unión de posesiones, es una situación de hecho, que suele darse frente a sucesivas traslaciones de la posesión, que hace configurar una serie de poseedores sin ningún derecho real sobre el inmueble. Es decir, un poseedor que en su situación de hecho luego le transmite a otro sujeto la posesión, y pasa a ocupar la situación de hecho de su antecesor, ocasiona la unión de

---

<sup>40</sup> Excma. Cám. de Apel. Civ. y Com. de Junín Expte. N°: CHA-21556-2009 “GOMEZ ELIDA C. C/ GIAMMICHELE MARIANA C. E. Y OTROS S/ USUCAPION”. De fecha 01/11/2011 de pág. Web: [www.scba.gov.ar/falloscompl/camara/2011/JU/000021556.doc](http://www.scba.gov.ar/falloscompl/camara/2011/JU/000021556.doc)

<sup>41</sup> Excma. Cám. de Apel. Civ. y Com. de Junín Expte. N°: CHA-21556-2009 “GOMEZ ELIDA C. C/ GIAMMICHELE MARIANA C. E. Y OTROS S/ USUCAPION”. De fecha 01/11/2011 de pág. Web: [www.scba.gov.ar/falloscompl/camara/2011/JU/000021556.doc](http://www.scba.gov.ar/falloscompl/camara/2011/JU/000021556.doc)

las posesiones. La detentación de la cosa pasa en manos de otra persona, teniendo el efecto jurídico de sumarse los lapsos transcurridos al nuevo poseedor.

El código regula esta situación con una serie de requisitos que deben estar presentes, y que son requeridos solo en la prescripción breve y a los efectos de la sucesión a título singular.

A continuación se pasará a establecer la diferencia según se trate de sucesores a título universal o a título singular.

### **3.7.1 Sucesión a título universal.**

Los sucesores a título universal continúan la posesión del causante con todos sus vicios y ventajas. Cualquiera sea el número de generaciones que hayan sucedido, la naturaleza de la relación posesoria no ha de variar, el heredero sucede en todos los derechos y obligaciones del causante (art. 1901 y 2280 del código unificado).

En la accesión de posesiones, hay que aclarar que en el caso de los sucesores universales hay solo una posesión y no dos, debido que los sucesores continúan la posesión del difunto, tal como lo prescribe el art. 2280 “...desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones... y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor...” es decir, que la posesión del sucesor universal está unida a la del autor de la sucesión. De la misma manera que el art. 1901 “El heredero continúa la posesión de su causante...”, muy distinto sucede con los sucesores singulares, la que será abordado en el punto siguiente.

Se puede decir que en la sucesión universal no estamos frente a la accesión de posesiones, ya que la posesión del causante y del sucesor se encuentran unidas, es decir, continúa la posesión en manos del sucesor conformando una única posesión. “Si el poseedor fallece antes de haber usucapido, sus sucesores universales, como continuadores de su persona, lo suceden en la posesión, la que reciben con todas sus ventajas y vicios” (Tinti, 2011 pág. 74)

Al efecto traigo en mención una jurisprudencia que en el caso de los sucesores universales, menciona que no hay unión de posesiones sino sucesión de la posesión, coincidiendo con Tinti, “Vilugron Carlos Gabriel c/ Fernandez Daniel Jose y otro s/ Prescripción”. La unión de posesiones es distinta de la sucesión de la posesión. Esta última se configura a favor del sucesor universal, en una sucesión por causa de muerte

y no por actos entre vivos, no dando la posibilidad de que nazca una nueva posesión. En cambio en la primera, se produce cuando el causahabiente del poseedor lo es por actos *inter vivos*, o cuando siendo por causa de muerte no es por un título universal, sino singular, naciendo en este caso una nueva posesión, con la posibilidad de poder unirse.<sup>42</sup>

En opinión de Tinti (2011) en caso de fallecimiento del poseedor en trámite del juicio de usucapión, su cónyuge puede optar entre: continuar el juicio como heredero o en el caso de haber convivido con él puede invocar su propia posesión, en este caso no depende de la condición de heredero, sino que es un derecho propio.

En la sucesión universal, como los sucesores continúan la posesión del causante con todos sus vicios y en la misma categoría, lo que define la posibilidad de adquirirla por una u otra clase de usucapión, es el origen de la calidad de la posesión del difunto.

En palabras de Papaño et al. (2004) si la posesión en su inicio fue de mala fe, sus sucesores la continúan de la misma forma, siendo necesario el transcurso de los veinte años. Lo mismo sucede si el causante es de buena fe y los sucesores de mala fe, queda calificada la posesión de buena fe, lo que le permitiría subsanar los vicios del título por el transcurso de diez años. Lo que importa es la calidad de la posesión del causante sin importar cuál sea la posesión del sucesor.

### **3.7.2 Sucesión a título singular.**

Muy distinto es lo que sucede con los sucesores a título singular, este puede unir su posesión a la de su autor, siendo ambas posesiones distintas, y es procedente bajo ciertos requisitos que pasaré a mencionar y analizar a continuación. El autor de la sucesión singular puede tener una posesión con una condición diferente a la del sucesor que haga impedir su unión.

A continuación expondré en opinión de Rivera (2014) los requisitos necesarios para la procedencia de la unión de posesiones. Primero para que sea posible alegar la

---

<sup>42</sup> Cám. Apel. Civ. y Com. Lab. y Min. Sala I “Vilugron Carlos Gabriel c/ Fernandez Daniel Jose y otro s/ Prescripción”. (Expte.: 381422/2008) Fecha: 22/07/2014. De: [http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4\\_2014.pdf#page=402&zoom=auto,73,354](http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4_2014.pdf#page=402&zoom=auto,73,354)



unión de posesiones debe proceder una posesión de la otra, de la cual su vinculación entre el autor y el sucesor se lleva a cabo mediante la existencia de un contrato de compraventa o cesión de derechos, siendo este el medio legal para probar tal condición de procedencia entre antecesor y sucesor. Luego la buena o mala fe del poseedor en la usucapión larga no es requerida según lo prescribe el art. 1899, en cambio si lo es en la prescripción breve. En esta última el autor y el sucesor de la posesión deben ser de buena fe, además del requisito del justo título, debido que son los elementos para que proceda esta clase de prescripción. Las posesiones además deben ser de la misma especie y naturaleza, es decir, deben ser ejercidas a título de dueño.

En opinión de Tinti (2011 pág. 73) para que dos posesiones puedan unirse es necesario: *“que no sean viciosas, que no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra por medio de un vínculo jurídico entre el autor y el sucesor”*.

Para poder completar el tiempo restante de la posesión, es posible unir dos o más posesiones en la manera en cómo se mencionó *ut supra*. Los requisitos necesarios son distintos según se trate de la prescripción breve o la larga.

En el primer caso, el art. 1901 en su último párrafo haciendo mención a la prescripción breve, admite que la unión de las posesiones deben ser de buena fe y ligadas por un vínculo jurídico.

Respecto de la buena fe es requisito ineludible al efecto de poder unir las posesiones en la prescripción breve.

Luego es necesario la comprobación y la existencia del vínculo jurídico que une a las posesiones, por ejemplo boleto de compraventa, ya que se ha resuelto que:

*Tratándose de un sucesor singular es necesario demostrar la existencia de un vínculo de derecho que una ambas posesiones; si no procediera la una de la otra, nos encontraríamos antes dos posesiones distintas y no frente a una accesión de posesiones.*<sup>43</sup>

*Para que opere la accesión de posesiones debe haber un título en virtud del cual se entrega la cosa, pues debe haber un nexo jurídico de transmisión de los derechos*

---

<sup>43</sup> CCC 1° Tucumán, LL, 152-536, citado en Tinti, 2011 pág. 74. *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada)

*posesorios o sea la continuidad indisoluble entre los tradens, aunque el vínculo jurídico representado por el boleto de compraventa del inmueble sea defectuoso.*<sup>44</sup>

Una de las maneras de transmitir la posesión a título singular y de poder probar el vínculo jurídico que une ambas posesiones, es mediante el acto jurídico de una cesión de derechos posesorios, realizado por escritura pública. El poseedor sea de buena o mala fe, puede transmitir su posesión a otro, para que este complete el tiempo faltante y exigido por ley.

Siguiendo con el análisis de la causa “Vilugron Carlos Gabriel c/ Fernandez Daniel Jose y otro s/ Prescripción”, en la unión de la posesión a título singular, el actor no solo debe probar el vínculo que lo une con sus antecesores a través de la cesión de derechos posesorios, sino también la posesión actual y los actos posesorios de su antecesor, debiendo acreditar la suma del plazo legal. Esto debido de que el fundamento de esta clase de unión, es que el autor traspasa a su sucesor a título singular una situación de hecho con todas sus ventajas y vicios que tenga la posesión y de esta manera, el segundo poseedor pueda completar el plazo de prescripción de forma más rápida a su favor.

La condición de que no sea viciosa está contenida en el art. 1921 y en el caso de los inmuebles se refiere cuando la adquisición es con violencia o clandestinidad, pero que nada tiene que ver con la mala fe.

Pasando al análisis de la prescripción veinteañal el requisito de la buena fe no es exigible, ya que no se estipula nada al efecto. El art. 1901 que estamos tratando solo hace mención a los requisitos que deben estar presentes en el caso de la prescripción breve.

*“La accesión de posesiones, aunque sean ilegítimas, es admisible a los efectos de la usucapión larga, pero debe probarse el acto jurídico mediante el cual la unión se ha verificado”.*<sup>45</sup>

A continuación expondré las distintas situaciones que pueden suscitarse que permitirán unir una posesión de la otra y determinará el transcurso del tiempo faltante

---

<sup>44</sup> CCiv. Y Com., Mercedes, Sala I, 21/4/2009, LLBA, 2010-347, citado por Rivera, (2014) pág. 253. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

<sup>45</sup> CCC Bahía Blanca, LL, 156-854, sum. 899, citado en Tinti, (2011) pág. 74. *El Proceso de Usucapión.* (5ª ED. Ampliada y actualizada)

para llegar a adquirir la propiedad. Estas situaciones se dan frente a la calidad de la posesión que tengan tanto el autor como el sucesor de la posesión. En el caso de la sucesión singular, estamos frente a actos jurídicos que permiten la adquisición de la posesión por actos jurídicos entre vivos, permitiendo que cada una de las partes del acto jurídico traslativo de la posesión sean de buena o mala fe y que dependiendo en quien recaiga, permite unir una posesión de la otra otorgando la posibilidad de adquirir la propiedad en un menor o mayor lapso tiempo.

En palabras de Papaño et al. (2004) si el autor de la transmisión de la posesión es de mala fe y el que la adquiere es de buena fe, puede optar entre, adquirir el inmueble por medio de la prescripción adquisitiva breve (art. 1898), o unir su posesión a la del transmitente, si de esa forma llegase antes a adquirir la propiedad. Pero si su sucesor es de mala fe, *“la buena fe de su autor no lo autoriza para adquirir por la prescripción de diez años, pero si para adquirir por la prescripción de veinte años, sumando su posesión a la de aquél”*. (Papaño et al. 2004 pág. 312)

*“El sucesor particular puede también unir su posesión de mala fe a la de su autor, haya sido la de este de buena o mala fe de este último, pero solamente para la usucapión larga”*. (Papaño et al. 2004 pág. 313)

Lo contrario sucede cuando ambos son de buena fe, ya que permite adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva corta, siendo la buena fe un requisito ineludible de esta clase de prescripción, y que permite unir ambas posesiones a los efectos de sumar el plazo transcurrido con anterioridad a su adquisición (Papaño et al. 2004).

Para terminar de aclarar y remarcar las diferencias, en el supuesto de la sucesión universal, la calificación de la posesión del sucesor universal, va a caer en cabeza del autor de la sucesión, y si la de este último es de buena fe la del sucesor también lo será, y si es de mala fe la posesión que tuvo el difunto continuará con la misma calificación en cabeza del heredero, debido que la posesión se juzga unida a la del autor de la sucesión, transmitiéndosele las ventajas, vicios, condiciones y calidades del antecesor. (Papaño et al. 2004)

En palabras de Papaño et al. (2004) en cambio en el supuesto de la sucesión singular, puede bajo ciertos aspectos unir su posesión a la que tenía su autor, siendo

necesario la sucesión de un bien particular y que lo haya adquirido por la celebración de un boleto de compraventa o por cesión de derechos. Esto permite que las posesiones se unan, teniendo como consecuencia la sumatoria del tiempo del autor y del sucesor. Para que esta sea posible, se requiere que ambas posesiones sean legales, es decir no deben ser viciosas (art. 1921) y ser de buena fe.

Otra de las diferencias es que en la sucesión universal la calificación de la posesión recae sobre el autor de la sucesión, lo contrario sucede en la sucesión singular, donde la calificación de la posesión recae en la persona del sucesor.

En la usucapión larga es suficiente con la entrega de la posesión al poseedor actual, sin necesidad de formalidades. En cambio, el vínculo jurídico si es necesario en la prescripción breve, debido que la falta de este ocasionaría que la posesión no fuera de buena fe.

### **3.8 Posesión y propiedad.**

La posesión es el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa para darle una utilidad, es decir es el sometimiento de la cosa bajo el poder del poseedor, de una forma exclusiva y excluyente demostrativo de ser el titular del bien. En cambio la propiedad es un derecho real que nace de la ley, creando una situación de derecho entre el titular y la cosa.

La posesión es el modo que utilizamos la cosa para que por medio de la usucapión acceder al derecho real más extenso y completo que el ordenamiento jurídico adopta. El derecho real se sustenta siempre en la ley, que permite el ejercicio de las facultades del art. 1941 del código unificado. En cambio la posesión nada tiene que ver con el dominio, el art. 1941 lo menciona como *“El derecho real que otorga facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa....”*. En opinión de Tinti *“La categoría de derecho real, que la posesión no tiene, es la que se crea entre una persona y la cosa, sustentada en la ley, y la que permite el ejercicio de facultades amplias”*. (Tinti 2011 pág. 57)

*“El poseedor disfruta y goza de la cosa como el propietario, de manera que no se advierten diferencias”* (Tinti, 2011 pág. 58). Pero el poseedor no está facultado conforme la ley para la realización de actos de disposición ni el de gravarla. La

posesión es la que permite por medio del instituto de la prescripción adquisitiva la adquisición de la propiedad y le otorgaría el ejercicio de los derechos más amplios que otorga el dominio.

La posesión es el contenido que sustenta a la propiedad y al instituto de la usucapión, es decir seas o no propietario, la posesión es el acto más demostrativo de publicidad. A pesar que el artículo 1942 avala el no uso y goce de la cosa, es decir, no tiene relevancia su no ejercicio ya que no implica pérdida del dominio, si considero que no puede un propietario ampararse solo en un título formal a la hora de sostener su derecho y pretender reclamar su propiedad, cuando la misma ya ha sido ejercida por el poseedor bajo las condiciones que estipula la norma y durante el plazo requerido, y la ley incline la balanza hacia el poseedor, permitiéndole la adquisición por medio de la prescripción adquisitiva.

La posesión tiene que estar presente sin importar la categoría de derecho que se tenga sobre la cosa. Por ejemplo el poseedor que no ostenta el título suficiente le permitiría con la posesión adquirir la propiedad, pero también quien es propietario, el ejercicio de actos posesorios le permitiría demostrar a la sociedad el carácter de no abandono.

El ejercicio de la posesión permite que la propiedad se haga visible, notorio ante la sociedad. El titular del derecho de dominio, siendo este el propietario, tiene un señorío sobre la cosa superior a todo otro tipo de relación que se pueda entablar sobre la cosa, estando el poder del propietario fundado en el orden jurídico, en palabras de Valdés y Orchansky (1969, citado por Tinti 2011 pág. 58) *“La propiedad es el poder jurídico que el hombre adquiere sobre las cosas de conformidad a la voluntad general que es la ley. La posesión por el contrario, es el poder de hecho que el hombre establece sobre las cosas de conformidad a su voluntad individual”*

Este conflicto entre la posesión del poseedor y la propiedad del dueño, siendo más amplio este último, desde el punto de vista de las facultades que otorga tener un señorío jurídico sobre la cosa inmueble, se pierde cuando quien siendo negligente en su actuar, ocasiona la pérdida de su derecho real debido al accionar de un sujeto poseedor durante cierta cantidad de años, que trae aparejado la adquisición de la categoría de derecho real, apareciendo en escena en este caso el instituto de la

prescripción adquisitiva, teniendo predominancia la voluntad del poseedor por encima de la voluntad general de la ley.

Otra de las diferencias existentes entre estas dos categorías, que hacen revelar su distinta naturaleza, es el tiempo de subsistencia con vida de cada una de estas figuras. (Tinti, 2011)

Respecto a la propiedad el art. 1942 expresa que *“El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio...”* No se deja de ser propietario por el solo hecho de no ejercer actos de propiedad, o que un tercero las ejerza, excepto que esté en contra de la voluntad del propietario los ejerza durante el tiempo que dispone la ley para ser adquirido por prescripción adquisitiva.

Lo contrario sucede con la posesión, el art. 1931 prescribe *“La posesión y la tenencia se extinguen cuando se pierde el poder de hecho sobre la cosa”*. Para ser más específicos se pierde cuando otro priva al sujeto de la cosa y el sujeto se encuentra en la imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión. Muy distinto de la propiedad en la cual la imposibilidad física de poder ejercerlo no es obstáculo al derecho real, la cual sigue existiendo.

La propiedad por ser un poder jurídico, existe aun cuando el poder de hecho no se ejerza, en cambio en la posesión, que es una actividad de hecho, no se concibe si no es ejercida. (Papaño et al. 2004)

### **3.9 Clasificación de la posesión.**

Antes de hablar de la clasificación de la posesión, hay que aclarar que la posesión puede ser legítima o ilegítima según su causa, la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe según las condiciones personales del poseedor, y la posesión de mala fe puede ser viciosa o no viciosa por la forma en que es adquirida. (Papaño et al. 2004)

Es necesario decir que la posesión será ilegítima cuando se adquiera de forma irregular, o cuando se tenga sin un título o por un título nulo. El art. 1916 prescribe que las relaciones de poder *“son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley”*. Todo poseedor sea de buena o mala fe tendrá siempre una posesión ilegítima.

A continuación se desarrolla la buena o mala fe del poseedor, que tienen en consideración las condiciones personales del poseedor.

### **3.9.1 Buena fe.**

Siguiendo con el análisis de la posesión, aquí se aborda la buena fe del poseedor. Del art. 1918 se desprende que todo sujeto que tenga una relación de poder con una cosa, es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, el poseedor debe ser persuadido de su legitimidad por un error de hecho esencial y excusable. A tal efecto el art. 1919, prescribe que la buena fe se presume, a menos que exista prueba en contra.

La buena fe jurídica es la certeza de actuar conforme a derecho y comprende el aspecto psicológico del poseedor y el aspecto ético, que significa obrar honradamente (Rivera 2014). Es aquella persona que no conoce ni puede conocer la falta de derecho a ella.

La buena fe tiene grandes efectos jurídicos, ya que el poseedor tiene la posibilidad de usucapir conforme al art. 1898, siempre que el sujeto de la relación de poder ostente el justo título.

El sujeto de buena fe tiene una buena fe diligencia, es decir examina adecuadamente la bondad del título. Esta diligencia es la que no está presente cuando la mala fe se presume, como ser el supuesto de la nulidad manifiesta del título, del cual el sujeto no tuvo un obrar diligente, es decir, tuvo una actitud negligente o pasiva a la hora de examinar adecuadamente el título, o también está el supuesto del sujeto que ha carecido de buena fe al efectuar operaciones con personas que no hacen ese tipo de transacciones o lo que es lo mismo, son ajenas a este tipo de negocios y que carecen de medios para poder hacer adquisiciones o de personas que no tienen capacidad económica para adquirirlas. (Rivera, 2014)

*No debe ser considerado en estado de buena fe, el que duda si su autor era o no señor de la cosa, y tenía o no el derecho de enajenarla, porque la duda es un término medio entre la buena y mala fe.*<sup>46</sup>

Cualquiera sea la condición del poseedor es decir, sea de buena o mala fe, la posesión es ejercida de manera ilegítima por las condiciones *ut supra* mencionadas, pero el poseedor de buena fe que ejerce una posesión ilegítima, está persuadido de su legitimidad, por un error de hecho y excusable. (Papaño et al. 2004)

### **3.9.2 Mala fe.**

La mala fe se puede definir como aquella donde el poseedor no está totalmente convencido de la legitimidad de la adquisición.

La calificación de la mala fe puede ser según la forma de como haya adquirido no viciosa o viciosa. Esta subdivisión tiene relevancia práctica por sus importantes efectos jurídicos, debido que el poseedor vicioso no puede comenzar a prescribir sin antes haber purgado el vicio del que adolece la posesión, además de no estar legitimado para iniciar acciones posesorias, y no poder estar en condiciones de unir a título singular su relación posesoria con la de su antecesor. (Papaño et al. 2004)

Según Papaño et al. (2004) la mala fe no viciosa se presenta cuando la posesión es adquirida sin existir la buena fe y también sin existir vicios, es decir, no existió por parte del poseedor violencia, clandestinidad o abuso de confianza que son los tres casos de vicios que se pueden dar en el caso de adquisición de inmuebles (art. 1921).

La mala fe viciosa será analizada en el punto 3.11 cuando se aborde la posesión viciosa en inmuebles.

El art. 1919 a pesar que prescribe la presunción de buena fe, continúa enumerando taxativamente los supuestos en los que la mala fe se presume, por ejemplo cuando el título es de nulidad manifiesta, o cuando se adquiere de una persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirla, de los cuales demostrados tales extremos que enumera el artículo la presunción se invierte.

---

<sup>46</sup> CCiv. Y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 18/11/1998, Lexis 19/722, citado por Rivera, (2014) pág. 293. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).



### **3.10 Determinación de buena o mala fe.**

La determinación de la buena o mala fe, queda determinada al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable durante toda la posesión, hasta que no se produzca una nueva adquisición que determine la buena o mala fe de ese nuevo sujeto (art. 1920).

*“El comienzo de la posesión es el momento para su calificación”* (Rivera, 2014 pág. 292), la buena fe desde el comienzo de la posesión surte efectos jurídicos muy importantes, porque otorga la posibilidad de poder usucapir conforme el art. 1898, siempre que el poseedor ostente justo título (Rivera 2014). De todas maneras la relación real será ilegítima.

### **3.11 Posesión viciosa en inmuebles.**

Del art. 1921 se desprende que la posesión de mala fe en inmuebles está presente en los supuestos que prescribe la ley, como ser cuando el inmueble se adquiere por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza.

*“El vicio de la posesión debe estar presente en el momento en que el poseedor la adquiere; es allí cuando él conocía o debía conocer su ilegitimidad, causada por la forma en que estableció la relación real con la cosa”* (Rivera, 2014 pág. 293)

A continuación se describe y desarrolla sintéticamente los distintos tipos de vicios de inmuebles que pueden estar presentes y que tornan a la posesión además de mala fe, de viciosa, impidiendo el comienzo del cómputo del plazo de la prescripción adquisitiva.

Uno de ellos son la violencia, provocando está el impedimento del requisito de posesión pacífica. La violencia es el medio que utiliza el sujeto para adquirir o mantener una relación real con la cosa, estableciendo una relación de mala fe y viciosa. La violencia puede recaer sobre la posesión utilizando vías de hecho, que pueden materializarse por el ejercicio de la fuerza física o moral. Distinto es el caso de la violencia que recae sobre el título, que es aquella que torna nulo al contrato

como acto jurídico que permite la adquisición de la posesión, pero que no impide adquirirla por medio de la usucapión. (Rivera 2014)

Otros de los medios que implican vicios de la posesión, es el empleo de la clandestinidad, alterando el requisito de publicidad.

La clandestinidad como opuesto a la posesión pública, se relaciona según Rivera (214) con la facilidad de poder ser conocida la posesión por parte de la sociedad, es decir, en la posibilidad de poder tomar conocimiento de los actos posesorios del poseedor. La clandestinidad se presenta cuando los actos para adquirir o continuar en la posesión fueron ocultos. Puede suceder que en su origen la posesión sea pública, pero que en la continuación de la posesión la misma se torne clandestina, por ocultamientos posteriores y no haya un comportamiento por parte del poseedor acorde al desempeño normal que tendría el titular registral del inmueble.

El tercer y último tipo de vicios posesorios sobre inmuebles, es el abuso de confianza, en el cual este surge cuando el tenedor intenta hacer interversión del título. Quien tiene la tenencia de un inmueble, por ejemplo el locatario, puede luego comenzar a poseer para sí, o lo que es lo mismo, cambia la causa de su relación de poder con la cosa, convirtiéndose de tenedor a poseedor, con las calificaciones de ilegítimo, mala fe y vicioso. (Rivera 2014)

Para concluir con este capítulo, se puede decir que la posesión como hecho, implica el ejercicio de actos posesorios, lo que tornan a la posesión de pública frente a la sociedad, y le da la posibilidad al propietario del inmueble poder ejercer las acciones que el ordenamiento jurídico argentino le brinda para poder velar por sus derechos. Estas acciones ejercidas por el propietario es lo que le genera al poseedor la falta de seguridad jurídica, debido su falta de relación jurídica con la cosa. A pesar que el poseedor tiene a su alcance acciones posesorias, es más que lógico que tienda a perder frente al señorío sobre el inmueble que tiene el titular registral.

Esta falta de seguridad jurídica que tiene el poseedor, es motivo de no tener relación jurídica con la cosa, lo cual se busca solucionar con el ejercicio de actos posesorios bajo las condiciones que prescribe y durante el tiempo que estipula la ley, brindando la posibilidad de adquirir la propiedad inmueble por medio del instituto de la prescripción adquisitiva, que ha sido tratada en la Capítulo II de este trabajo.

## Prescripción adquisitiva

Se pudo ver como el poseedor goza de una serie de presunciones a su favor, lo que a pesar de no solucionar su falta de seguridad y su incertidumbre respecto de la posesión si ayudan o aminoran tal situación, tornando a la posesión de legítima, dándole el carácter de presunción de continuidad, el de buena fe, etc.

La posesión tiene una relevancia importante debido que no solo le otorga a la cosa una explotación siendo beneficioso para la sociedad sino que también le permite adquirir la propiedad, trayendo aparejado también la posibilidad de poder perderla frente al reclamo del propietario, por esto la falta de seguridad.

También se desarrolló, que el poseedor puede unir su posesión a la de su autor, permitiéndole una más rápida adquisición siempre y cuando se cumplan con los requisitos que establece el art. 1901.

Por último hay que mencionar que haya o no buena fe en la adquisición de la posesión, siempre la misma es considerada ilegítima, por no ser adquirida en su origen conforme lo establece la ley para cada derecho real. La ventaja que otorga la buena fe a pesar de su ilegitimidad es la posibilidad de adquirir la propiedad por un lapso menor de tiempo.

## **Capítulo IV**

### **El tiempo**

#### **4. Introducción.**

El transcurso del tiempo es el que nos lleva por el largo camino de la inseguridad jurídica, que culmina después de cumplido el tiempo con la certeza.

La posesión junto con el transcurso del tiempo provoca la adquisición de la propiedad, y luego es necesario el dictado de una sentencia declarativa de adquisición de la propiedad, tema que se aborda en el Capítulo VI.

En este capítulo se aborda la incidencia que tiene el transcurso del tiempo dentro de determinado contexto jurídico, y cómo influyen ciertas circunstancias que provocan una alteración sobre el lapso de tiempo transcurrido a la hora de poder adquirir la propiedad.

Las alteraciones que puede sufrir el lapso de tiempo y que obstaculizan para adquirir la propiedad inmueble son la suspensión, la interrupción, y la renuncia aunque esta última considero que no altera el lapso de tiempo transcurrido sino que impide la adquisición por un acto jurídico unilateral del poseedor de renunciar a la adquisición.

##### **4.1 Noción del transcurso del tiempo.**

Al transcurso del tiempo nadie puede sustraerse, su incidencia en el derecho es indiscutible y es muy importante, ya que a pesar de no producir efectos jurídicos por sí solo, si los produce cuando confluye junto a él otras circunstancias y contextos. (Areal, 1998)

Por ejemplo la posesión continuada y no interrumpida junto con el transcurso del tiempo hacen adquirir el derecho real sobre la cosa; la comisión de un delito junto con el transcurso del tiempo lo hace prescribir, quedando de lado la investigación y la persecución del delito por parte de la justicia; la ausencia de una persona del lugar de su domicilio sin tener noticias de ella durante determinada cantidad de tiempo, causa la presunción de su fallecimiento; someter una obligación a un plazo suspensivo, hacen postergar el ejercicio de su derecho que corresponde a un sujeto activo hasta el acaecimiento de un hecho futuro, posible y necesario; la omisión a la hora de ejercer

un derecho durante un lapso de tiempo, produce la extinción del derecho o también la de la acción judicial.

El tiempo es el que produce la liberación o la adquisición de los derechos, surgiendo junto a este último el instituto de la prescripción adquisitiva. Como se expresó *ut supra* al comienzo de este capítulo, el tiempo por sí solo no produce consecuencias jurídicas, por eso este instituto que se aborda en el trabajo de investigación, no es solo obra del poder del tiempo, sino que requiere además un hecho del hombre, es decir actos positivos que se traducen en actos posesorios mantenidos en la posesión durante los plazos que establece la ley.

El tiempo es una manera de consolidar los intereses, por ende es la institución civil más necesaria para la tranquilidad, la seguridad y el orden social. (Tinti, 2011)

Además de los elementos analizados *ut supra* en el Capítulo II respecto de los elementos de la posesión relacionados con el transcurso del tiempo, podemos decir que el plazo que debe transcurrir cada poseedor en su posesión con el inmueble, está establecido en la ley en sus respectivos arts. 1898 y 1899, según los elementos que estén presentes, harán el plazo necesario para adquirir el inmueble.

El tiempo comenzará a correr para la adquisición del inmueble desde el día que se ejerció el primer acto posesorio recayendo sobre la cosa que intenta prescribir, y si continuó ejercitándolos ininterrumpidamente, permitiría adquirir por usucapión el bien objeto de la posesión, *“el tiempo de la posesión es el verdadero generador del derecho, allí su importancia y la trascendencia de su prueba”* (Tinti, 2011 pág. 73)

Los elementos de la usucapión deben concurrir desde el primer momento para que se configure la adquisición de la propiedad, y así el poseedor se transforme en propietario. La combinación del tiempo junto con la posesión, cuando están presentes determinadas condiciones, tiene como consecuencia el nacimiento de un derecho antes inexistente, teniendo otra naturaleza y extensión.

En el Libro Sexto trata las “Disposiciones comunes a los derechos personales y reales”, en el Título y Capítulo I aborda “Disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva”.

#### **4.2 Carácter imperativo de la prescripción.**

El art. 2533 hace mención al carácter imperativo de la prescripción adquisitiva, lo cual no pueden ser modificadas en las convenciones por los particulares, debido el carácter de orden público de tales normas. Todo sujeto que quiera usucapir y pretenda celebrar un acto jurídico con la finalidad de modificar, alterar o suprimir norma alguna respecto de este instituto para generar en su beneficio alguna ventaja a la hora de adquirir la propiedad y pretenda de esta forma apaciguar la falta de seguridad jurídica, es de ningún valor. De la misma forma no se puede renunciar a prescribir para lo futuro, como tampoco acordar en los contratos un alargamiento de los plazos, siendo estas cláusulas de ningún valor, y declaradas nulas de nulidad absoluta.

Los plazos de la prescripción no pueden ser alargados ni reducidos en beneficio o en perjuicio de cualquier sujeto.

La nota al artículo 3965 del Código de Vélez (citado por Rivera 2014) manifiesta, que estos convenios se permitan significa derogar por acuerdos una ley que interesa al orden público, además de quitarle a la sociedad la firmeza que le brinda la ley.

En opinión de Rezzónico (1964, citado en Rivera 2014), lo que se busca es asegurarle a la sociedad orden, estabilidad y seguridad en las relaciones jurídicas, todo en beneficio del interés público.

Respecto de la abreviación de los plazos de la prescripción, en beneficio del usucapiente para generar una aminoración de la falta de seguridad jurídica, considero que si se abrevian los plazos más rápido se vería reflejada la certidumbre, la seguridad jurídica y la estabilidad en las relaciones reales, cosa que el instituto no perdería de tales efectos y su fundamento y utilidad no se verían afectados, lo cual no habría motivo para impedir tales cláusulas, pero abra que estar en el caso concreto y analizar si existe o no un acto abusivo o que vaya en contra de la función que cumple la usucapición. (Spota y Leiva Fernández 2009, citado en Rivera 2014)

Pero si nos atenemos al tenor de la ley la misma prescribe que *“las normas relativas a la prescripción no pueden ser modificadas por convención”*. Lo cual al no especificar el artículo que tipos de acuerdos quedan excluidos de generar posibles

efectos jurídicos por alterar normas de orden público, parece que la intención al crear la norma es con un alcance amplio, lo que abarcaría el alargamiento y la abreviación de los plazos. Con esta norma en análisis se puede decir que el orden público o el interés general, están por encima de la autonomía de la voluntad. (Rivera 2014)

### **4.3 Suspensión de la prescripción.**

#### **4.3.1. Concepto, causas y efectos.**

Como ya se ha mencionado, se necesitan de la posesión y el tiempo para lograr la adquisición del derecho real principal sobre un inmueble. Lo cual a veces el transcurso del tiempo sufre alteraciones que provocan un alargamiento del tiempo que acarrearán con la prolongación de la adquisición de la propiedad.

El curso de la prescripción puede dejar de correr en virtud de alguna causal de suspensión prevista en el CC y C. que hacen que la misma quede durante todo el plazo de vigencia de la causal suspensiva, provocando aún más la incertidumbre al poseedor y generándole más inseguridad jurídica.

Una vez cesado el motivo de la suspensión la prescripción comienza a correr nuevamente, computándose al lapso de tiempo corrido con prelación a producirse aquélla. Eso significa que el tiempo transcurrido con antelación nunca desaparece, no pierde la vigencia, y *“queda reservado para ser utilizado cuando la causa que determina la suspensión deje de existir”*. (Areán 1998, pág. 137)

Como expresa Bueres (2014 pág. 620) *“...el lapso que ha transcurrido no pierde su validez ni se extingue, sino que se mantiene inmóvil hasta tanto cesen las causas que la provocaron”*.

Al momento de querer obtener el cumplimiento del plazo de la prescripción adquisitiva, habrá que deducir del transcurso del tiempo, el lapso intermedio durante el cual estuvo suspendido. (Papaño et al. 2004)

Como lo menciona Papaño et al. (2004 pág. 318) *“...se abre un paréntesis en el tiempo, y todo lo que está dentro del paréntesis no sirve para prescribir, aun*



*cuando se haya tenido la posesión de la cosa, pero si es tiempo útil el anterior y el posterior a la suspensión”.*

Como bien lo expresan estos autores, el tiempo queda inutilizado para la usucapión, mientras la causa de la suspensión perdure.

*“En la suspensión se posterga el curso de la usucapión que está en marcha”* (Papaño et al. 2004 pág. 318)

*“...la suspensión afecta al tiempo como elemento de la usucapión”*, es decir su continuidad. (Papaño et al. 2004 pág. 318)

Pasando a los efectos de la suspensión el art. 2539 prescribe al hacer referencia a los efectos *“...la suspensión de la prescripción detiene el cómputo del tiempo por el lapso que dura pero aprovecha el periodo transcurrido que ella comenzó”*.

En opinión de Bueres (2014) la suspensión paraliza el curso de la prescripción. Es decir, detiene el tiempo útil de la prescripción mientras duren los efectos de la causa, teniendo como positivo la no inutilización del tiempo transcurrido con anterioridad al hecho que provoco su paralización; lo cual una vez cesado los efectos suspensivos se reanudan los plazos de la prescripción, aprovechando todo el tiempo anterior, el que se sumará al tiempo que tiene lugar después del cese de la suspensión hasta completar la totalidad del plazo.

Siempre la suspensión o paralización del transcurso del tiempo son sobrevinientes al comienzo del transcurso del tiempo. En palabras de Rezzónico (1964, citado por Rivera, 2014 pág. 615) explica que *“...la suspensión detiene o paraliza temporariamente, mientras dura suspensiva, el curso de la prescripción, pero no ataca ni destruye los efectos que ésta venía produciendo...”*

El C.C. y C. tiene regulados distintos supuestos y condiciones de suspensión de la prescripción.

Una de las causales está presente en el art. 2541 del código unificado, siendo el caso de suspensión por interpelación fehaciente, que solo se produce por una sola vez, cuando es hecha por el titular del derecho contra el poseedor, provocando una suspensión por el lapso de seis meses.

También están presentes los casos especiales de suspensión, que taxativamente el art. 2543 los enumera:

- a) Entre cónyuges, durante el matrimonio
- b) Entre convivientes, durante la unión convivencial.
- c) Entre las personas incapaces y con capacidad restringida y sus padres, tutores, curadores o apoyos, durante la responsabilidad parental, la tutela, la curatela o la medida de apoyo.

El artículo tiene en cuenta varios supuestos de suspensión. Uno de ellos es el de la suspensión de la prescripción entre cónyuges mientras esté vigente la relación matrimonial. Una vez divorciados por autoridad competente los plazos se reanudan, computándose al plazo sucedido con anterioridad a la celebración del matrimonio el nuevo plazo que se reanuda luego de cesar el hecho que causa tales efectos.

Según Arean (1998 pág. 142) *“...el fundamento de esta causal de suspensión reconoce una raíz moral y social, evitar que la paz conyugal sea alterada”*

Lo mismo sucede, teniendo análogos efectos en el supuesto de los convivientes durante la unión convivencial.

También la suspensión acaece entre padre e hijos, entre pupilos y tutores, entre personas incapaces y curadores, mientras dure la responsabilidad parental, la tutela, la curatela o la medida de apoyo. Se suspende desde que los sujetos son designados por el juez, para colaborar en la toma de decisiones para dirigir su persona, administrar sus bienes y celebrar actos jurídicos de la persona incapaz.

En opinión de Borda (1998, citado por Rivera 2014) Parece más que lógico esta medida, debido que permitir a los tutores, curadores o pupilos en su condición de tales pueda demandar a sus representados, tiene la consecuencia de colocarlos en una posición de violencia moral.

En opinión de Papaño et al. (2004, pág. 319) *“...los jueces están autorizados para liberar al menor o al incapaz de las consecuencias de la prescripción cumplida, mientras carecen de representante legal...”*

Respecto de los tutores y curadores, en palabras de Papaño et al. (2004 pág. 320) *“no pueden prescribir adquisitivamente los bienes de sus pupilos o incapaces, hasta que no se hayan desvinculado de la tutela o curatela”*.

Para concluir, *“la suspensión se produce durante un lapso de tiempo, por un acontecimiento previsto en la ley, cesado el mismo vuelve a reanudarse el cómputo.”* (Tinti, 2011 pág. 75)

En este caso se deja de contar el lapso de tiempo mientras dure la causal prevista en la ley, el cual no permite que el mismo corra respecto de determinadas personas. *“La suspensión supone, una prescripción iniciada”*. (Tinti, 2011 pág. 75)

En la nota al artículo 3983 del código de Vélez (citado por Tinti, 2011 pág. 76) la suspensión afecta a *“los efectos de la continuación de la posesión”*, pero no esta última.

En opinión de Tinti (2011) la suspensión es una excepción contemplada expresamente por la ley al principio general de que la prescripción corre contra todos los sujetos, siendo los casos que taxativamente contiene la norma las únicas causales de suspensión, rigiendo en este caso el principio de legalidad.

#### **4.4 Interrupción de la prescripción.**

##### **4.4.1 Concepto, causas y efectos.**

La interrupción es aquel instituto que tiene por efecto cuando acaece la causa que lo produce, el tener por no sucedido el lapso de tiempo que le precedió a la causa que produce tal interrupción (art. 2544). Lo cual cesado el hecho interruptivo se inicia un nuevo plazo.

En otras palabras, una vez interrumpida la prescripción, la posesión anterior a esta causa queda como nunca sucedida, y la prescripción se adquiere a través de otra posesión. Entonces la interrupción no tiene otro efecto que aniquilar el plazo transcurrido con antelación al hecho que lo produjo, muy distinto de la suspensión que lo paraliza, pero reanudado el plazo se suman los plazos anteriores y los posteriores a la causa.

Spota y Leiva (2009 citado en Rivera, 2014 pág. 628), *“explican que a partir del momento en que el hecho jurídico o negocio jurídico que tuvo capacidad para interrumpir la prescripción pierde su eficacia interruptiva comienza a correr una nueva prescripción”* o en palabras de Papaño *“...en la interrupción ese curso se corta y termina ahí, sin posibilidad de reiniciarse”* (Papaño et al. 2004 pág. 318)

En opinión de Moisset de Espanés (2004, citado en Rivera, 2014) puede suceder que una causal interruptiva tenga un carácter instantáneo o se prolongue en el tiempo, el primero de ellos el efecto de la interrupción provoca que el plazo comience a correr desde el día siguiente a su cese. En cambio los de efecto prolongado de la interrupción como la interposición de una demanda, la misma provoca que la interrupción se prolongue en el tiempo, debido la actividad de las partes.

Uno de los motivos por el que se interrumpe el plazo de la prescripción es el que está incluido en el art. 2545. Este tipo de interrupción es el reconocimiento que efectúa el poseedor respecto del derecho de aquel contra quien prescribe.

El reconocimiento por parte del poseedor que hace del derecho de aquel contra quien prescribe, puede ser expreso o tácito. Es claro que si el poseedor hace un reconocimiento de esas características del derecho que tiene contra quien quiere prescribir, es más que lógico que quiere renunciar a la interposición de la prescripción adquisitiva, es decir lleva de manera implícita la renuncia, (Papaño et al. 2004) o en palabras de Rezzónico (1964, citado por Rivera 2014 pág. 629) “...*el reconocimiento implica la renuncia del deudor a adquirir un derecho por el transcurso del tiempo...*”. O en palabras de López Herrera (2007, citado por Rivera, 2014) el reconocimiento es un acto jurídico unilateral originado en la cabeza del poseedor prescribiente, pudiendo emanar de forma expresa o tácita.

Papaño et al. (2004) responde el interrogante de ¿Cuál es la diferencia entre renuncia y reconocimiento del derecho? La diferencia radica en que la renuncia es de la prescripción cumplida, pero si no se hubiere cumplido el plazo de la usucapión cuando se renuncia, ahí es cuando se reconoce el derecho del propietario. Ambos surten efectos análogos.

*Según Papaño et al. (2004 pág. 328), en esos casos de renuncia y reconocimiento se confunden, porque si bien renunciar no es reconocer expresamente, si puede ser interpretado como reconocimiento tácito. Y parece que reconocer el derecho de otro sobre la cosa implica que tácitamente renunciamos al derecho que sosteníamos sobre la misma cosa.*

Hay que mencionar que el efecto del acto jurídico del reconocimiento es instantáneo, el cual realizado este acto el efecto interruptivo cesa instantáneamente, generando inmediatamente el nuevo comienzo del plazo de prescripción adquisitiva. (Moisset de Espanés, 2004, citado en Rivera, 2014)

*“La prescripción se interrumpe por el reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía...”<sup>47</sup>*

En opinión de Borda (1998, citado por Rivera 2014) el acto debe emanar de persona capaz de disponer del derecho al que quiere renunciar o reconocer.

En la práctica no parece lógico que se realice un acto de estas características, y pretenda nuevamente comenzar a prescribir, debido la gran inseguridad que el poseedor seguirá sufriendo.

Otro tipo de interrupción es el que sucede por petición judicial, teniendo como efecto la interrupción de la prescripción adquisitiva. Este supuesto está previsto en el art. 2546.

Esta petición es llevada a cabo por el titular del derecho ante la autoridad judicial, contra el poseedor, o el representante en la posesión. Tiene por finalidad el no abandono del derecho, generando efectos interruptivos aunque la petición hubiera sido invocada ante juez incompetente, fuera defectuosa, realizada por persona incapaz, o hasta en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable.

*La interrupción de la prescripción causada por la demanda -ahora petición judicial- se tendrá por no sucedida si el demandante desiste de ella, o se ha declarado la perención de la instancia... o bien si el demandado es absuelto definitivamente, es decir, si cuando se dicta sentencia definitiva el juez rechaza la demanda. (Papaño et al. 2004 pág. 324).*

La tercera y última causa que produce efectos interruptivos sobre el lapso de tiempo transcurrido, es el de solicitud de arbitraje (art. 2548), siendo un compromiso que sujeta la cuestión de la posesión a juicio de árbitros. Al igual que la demanda *“El compromiso arbitral es la manifestación de la voluntad del propietario de mantener vivo su derecho...”* (Tinti, 2011 pág. 100)

Esta causal se rige por lo dispuesto para la interrupción de la prescripción por petición judicial, siempre que sea aplicable.

Los efectos interruptivos del transcurso de la prescripción permanecen mientras no haya una resolución firme que pone fin a la cuestión, con autoridad de cosa juzgada formal (art. 2547).

---

<sup>47</sup> CNCom., sala A, 30/5/2003, IJ\_VI-216, citado por Rivera, (2014) pág. 631. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

Para concluir la interrupción que recae sobre este instituto, actúa directamente sobre el elemento de la posesión, muy distinto de la suspensión que recae sobre el elemento tiempo, privando a la prescripción del requisito de la ininterrupción de la posesión.

*“...la interrupción afecta directamente a la posesión- borra la posesión que le ha precedido-, inutilizándola para lo sucesivo, tanto para el poseedor como para sus sucesores”* (Papaño et al. 2004 pág. 318)

Nada impide que luego, el mismo poseedor pueda poseer nuevamente la cosa más adelante, cuando haya cesado la causa de la interrupción, pero no sería la misma posesión, sino una nueva, y deberá comenzar a contarse nuevamente el plazo para poder prescribir.

#### **4.5 Sujetos y alcance subjetivo.**

El art. 2540 de la suspensión y el 2549 de la interrupción hablan del alcance subjetivo que tiene el instituto, prescribiendo *“la suspensión y la interrupción de la prescripción no se extienden a favor ni en contra de los interesados, excepto que se trate de obligaciones solidarias o indivisibles”*.

Estos artículos receptan el principio de la relatividad como expresa Rivera (2014), que significa no propagación de los efectos suspensivos e interruptivos entre los cointerésados, pero con la excepción de las obligaciones indivisibles o solidarias.

Al tratarse de un beneficio personal, puede ser invocado por aquellas personas en cuyo beneficio la ley lo estableció y puede oponerse en contra de aquellos a quienes perjudica (art. 2534). (Tinti, 2011)

*“La suspensión es un beneficio personal e intransferible, que solo aprovecha o perjudica a la persona respecto de la cual se ha establecido”* (López Herrera 2009, citado por Rivera 2014 pág. 617)

Este último artículo recepta dentro del vocablo *“todas las personas”* a las personas humanas y las jurídicas, públicas o privadas.

Como la norma tiene un alcance general, tiene aplicación tanto en la suspensión como en la interrupción de la prescripción adquisitiva.

#### **4.6 Impedimentos para el ejercicio del derecho (dispensa).**

En opinión de Papaño et al. (2004) puede suceder que la prescripción ya este cumplida, y sin embargo el titular de la acción no ejerce sus derechos por causas ajenas a su voluntad. El juez puede dispensarlo de las consecuencias de la prescripción por motivo de dificultades de hecho o maniobras dolosas que temporalmente lo obstaculizan en el ejercicio de la acción, siempre y cuando el titular del derecho haga valer sus derechos en el plazo de seis meses siguientes a la cesación de los obstáculos (art. 2550).

Es importante mencionar las palabras del autor Arean (1998), quien expresa que el término de la prescripción debe cumplirse durante el impedimento, debido que si el plazo estuviera corriendo, no se suspende el transcurso del tiempo durante la vigencia del obstáculo. De la misma manera lo sostiene Tinti *“Si la dificultad ha sucedido durante el tiempo anterior en que el poseedor ocupaba el inmueble-antes de operarse la prescripción-, el impedimento no podría invocarse, ni su duración descontarse del plazo para la adquisición del dominio”*. (2011 págs. 80 y 81)

Esto debido que la dispensa no es una suspensión, sino un alargamiento de la vida útil de la acción. La suspensión es una cuestión jurídica que procede cuando suceden acontecimientos taxativamente enumerados por la ley, en cambio la dispensa tiene que ver con una cuestión de hecho y que debe ser analizado por el juez en el caso concreto.

También está el caso de los incapaces que no tuvieren representantes, en esta situación el plazo de seis meses para invocar el ejercicio de la acción y el hacer valer sus derechos, se empiezan a computar desde la cesación de la incapacidad o la aceptación del cargo por el representante.

Se tiene en cuenta todo hecho que obstaculice el libre ejercicio de la acción y el de los derechos. Frente a esta situación los jueces pueden hacer cesar los efectos o consecuencias negativas que tiene el transcurso del tiempo sobre nuestros derechos y acciones que tenemos sobre la propiedad. Esta dispensa otorgada por el juez beneficia al propietario del derecho real principal.

Mientras el impedimento esté vigente, el juez puede eximir al propietario del cumplimiento de la prescripción.

El propietario puede justificar e invocar el impedimento genérico o específico, y el juez puede exonerarlo de las consecuencias del paso del tiempo y de la prescripción que pudo tenérsela por cumplida mientras duro o hubiere imposibilidades de hecho, que consideradas objetivamente pueden configurar una fuerza mayor.

En opinión de Papaño los impedimentos para el ejercicio de la acción del derecho pueden ser a causa de un hecho o de un derecho, que generen una imposibilidad de poder ejercer los derechos de forma absoluta, “...como la ley no distingue, y habla además de dificultades o imposibilidades de hecho, se debe considerar que el impedimento puede ser particular del propietario, sin necesidad de que sea generalizado” (Papaño et al. 2004 pág. 321).

Hay que dejar en claro que la dispensa otorgada por el juez al propietario no perjudica al poseedor respecto del plazo de tiempo transcurrido, el cual el mismo no cesa, sigue con el curso normal del tiempo. No es una medida orientada en la posesión del poseedor, sino que es en beneficio del propietario, cuando el mismo no pudo ejercer la acción correspondiente por imposibilidades de hecho y el juez le otorga una medida de prolongación en el uso de facultades, de sus acciones.

En palabras de Borda (1998, citado por Rivera, 2014 pág. 638) expresa que “no estamos en presencia de una suspensión de la prescripción: porque la suspensión se opera ipso iure por una causa legal, rígida, cuya existencia el juez se limita a comprobar...”, lo contrario sucede con la dispensa, el cual es una medida judicial y otorgada en virtud de alguna imposibilidad de hecho que debe ser de gravedad. La dispensa “...prolonga la vida de la acción más allá del término de prescripción”. (Borda 1998, citado por Rivera, 2014 pág. 638)

De todas maneras, parece innecesario y sin fundamento que un propietario que fue omiso y negligente en el uso de sus acciones para hacer velar por sus derechos durante el transcurso de veinte años, como ser el caso del poseedor que pretenda adquirir la propiedad por la prescripción adquisitiva larga, que pueda otorgársele una medida judicial de esas características.



#### 4.7 Renuncia del derecho.

El art 2535 expresa *“La prescripción ya ganada puede ser renunciada por las personas que pueden otorgar actos de disposición. La renuncia por un de los coposeedores no surte efectos respecto de los demás....”*

Si bien el C.C. y C. no hace mención a la forma en que la renuncia a la prescripción ganada debe ser hecha, significa que puede ser realizada de forma expresa o tácita, y Papaño et al. (2004, pág. 317) expresa que *“...esta última forma es de difícil prueba porque la intención de renuncia no se presume, y los actos que induzcan a probarla debe ser interpretado restrictivamente”* (art. 948 C.C y C.). Lo cual para que prospere, debe surgir inequívocamente de actos del poseedor y de forma concreta, llevando ese acto jurídico unilateral a un reconocimiento en el titular registral de ese derecho que el poseedor intentaba usucapir.

Como bien lo expresa el art. 2535, para hacer la renuncia es necesaria la capacidad para otorgar actos de disposición, y quien haga uso de esta facultad, no genera perjuicios a los demás, en palabras de Rivera *“...para estos la situación jurídica o fáctica no se modifica de modo alguno, ya que la decisión del renunciante no surte efecto respecto a ellos”* (Rivera, 2014 pág. 607), es decir los coposeedores no se ven perjudicados por el efecto de la renuncia de otro coposeedor.

La renuncia surte efectos respecto a la prescripción ganada, no se permite la renuncia a prescribir para lo sucesivo, es decir para la prescripción no corrida.

El instituto de la prescripción adquisitiva es de orden público, quiere decir que las partes no lo pueden modificar o suprimir por medio de convenciones (arts. 12<sup>48</sup>, 1004<sup>49</sup> y 2533<sup>50</sup>), motivo que no hay un interés particular, sino social, con la finalidad que la cosa sea aprovechada económicamente, para terminar con la incertidumbre de la propiedad y dar fin a situaciones inestables y litigiosas, que promuevan la seguridad de los poseedores. Para ver el alcance de dicho interés social, remítase a la parte de la *“Fundamento, función y utilidad”*. Es por eso que tampoco se permite su renuncia

---

<sup>48</sup> Art. 12 C.C. y C. *“La convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público...”*

<sup>49</sup> Art 1004 C.C y C. *“No pueden ser objeto de los contratos... son contrarios a la moral, al orden publico...”*

<sup>50</sup> Art. 2533 C.C y C. *“Las normas relativas a la prescripción no pueden ser modificadas por convención”*

(art. 13<sup>51</sup>), justamente porque la renuncia se podría aplicar en el caso particular, pero no cuando se tiene en mira el interés de la sociedad, siendo justo que exista esta prohibición ya que si no perdería todo sustento y sentido este instituto que permitiera tal acto de renuncia hacia el futuro. (Papaño et al. 2004)

De la nota al artículo 3965 del código de Vélez (citado por Papaño et al. 2004) se puede aseverar que renunciar anticipadamente a la prescripción adquisitiva es derogar por convenciones normas que interesan al orden público, creando un perjuicio a la utilidad social y económica.

En opinión de Papaño et al. (2004) nada impide, que la prescripción cumplida se pueda renunciar, porque en este caso es un derecho adquirido; de la cual la renuncia a ese derecho solo genera un perjuicio al interés particular, mas no al orden público, la sociedad no sufrirá perjuicio alguno, debido que el poseedor que adquirió la propiedad que la prescripción le permitió adquirir, le otorgaría una plena libertad respecto de ella, siendo la renuncia un acto de su propia conciencia.

Según la nota al artículo 3965 del código de Velez (citado por Papaño et al. 2004) cuando se renuncia a la prescripción cumplida, implica “*renunciar al objeto mismo que la prescripción ha hecho adquirir*”, y por consecuencia puede renunciarlo el que tenga capacidad para realizar actos de disposición (art. 2535).

De todas maneras tal acto de renuncia por parte de un poseedor que hizo actos posesorios por tantos años, sería casi imposible que en su sano juicio realice un acto de esas características.

No debe confundirse la renuncia de la prescripción cumplida, con el reconocimiento que haga el poseedor del derecho del dueño, ya que este último acto es una clase de interrupción de la prescripción que está en curso (art. 2545). Aunque la renuncia en cierto aspecto significaría un reconocimiento de ese derecho en el titular del inmueble, no esté mencionada en el código como causa de interrupción del plazo de prescripción, y la renuncia implica una forma de renunciar al derecho adquirido. Además los hechos que signifiquen reconocer el derecho de un tercero deben ser realizados durante el curso de la prescripción, en cambio en la renuncia

---

<sup>51</sup> Art. 13 C.C. y C. “Está prohibida la renuncia general de las leyes. Los efectos de la ley pueden ser renunciados en el caso particular, excepto que el ordenamiento jurídico lo prohíba”

deben ser hechos con posterioridad al plazo que dio por cumplido el lapso de la prescripción.

En opinión del autor Arean (1998) una renuncia permitiría volver a prescribir, no así el reconocimiento en el propietario de ese derecho, ya que le faltaría el sustento mismo de la usucapión.

#### **4.8 Efectos del cumplimiento del término.**

Pasando ya al cumplimiento del transcurso del tiempo, como elemento sumamente importante que permite cumplir con el requisito necesario para adquirir la propiedad por medio de este instituto, sin importar la clase de usucapión a la que se está orientando.

El cumplimiento del lapso de tiempo de cualquiera de las dos clases de usucapión, habilita al poseedor a poder hacer valer su derecho por medio de la interposición de una demanda, colocándolo en la situación de legitimado activo.

Como ya se ha expresado en otra oportunidad, la legitimación activa del poseedor recaerá sobre el objeto sobre el que tuvo una relación de poder, adquiriendo la cosa según el alcance y naturaleza a la que sometió el poseedor la cosa.

En palabras de Arean (1998 pág. 211) haciendo mención a la prescripción decenal expresa que, “...*la prescripción decenal hace adquirir al poseedor la propiedad del inmueble al cual se aplica*” y continua “...*el transcurso de los diez años solo tiene por objeto ponerla al abrigo de toda acción de reivindicación*”.

Respecto de la prescripción decenal el transcurso del tiempo, tiene por efecto purgar el defecto del título.

Lo contrario sucede con la prescripción extraordinaria lo cual tiene por efecto ser un modo de prescripción de la propiedad, generando una consecuencia adquisitiva.

En opinión de Tinti (2011 pág. 106) “...*transcurrido el tiempo de la posesión requerido en cada caso, se produce el nacimiento del derecho de propiedad*”.

A veces precisar el momento exacto del nacimiento de la posesión resulta difícil de determinar. Pero se puede establecer con exactitud cuando el poseedor la ha adquirido por medio de la celebración de un boleto de compraventa, lo cual el

nacimiento del derecho de propiedad quedaría determinado con precisión (Tinti 2011).

En palabras de Tinti (2011) el tiempo tuvo como efecto el cambio de naturaleza de la ocupación, otorgándole la adquisición de un derecho con una extensión y naturaleza antes inexistente. Este cambio es producto de la unión de los elementos de la constancia del poseedor en la posesión y del tiempo del cual nadie puede escapar, que genera el efecto de mutar la situación originaria del poseedor.

El sujeto llega a esta situación producto de que ya venía poseyendo y realizando actos posesorios sobre él, reflejando la apariencia hacia la sociedad de ser el propietario. Apariencia a la que el poseedor quiere llegar y la cual la usucapión la hace realidad.

Siguiendo las palabras de Tinti, ¿cuál es la diferencia entre el poseedor que aparenta ser el propietario durante todo el transcurso del tiempo y el momento en que se cumple el tiempo exigido por ley para que opere la prescripción? La diferencia es la adquisición del derecho. *“Lo que antes era frágil y provisorio, se ha convertido en sólido y permanente... la solidez de una situación jurídica hasta ayer inexistente”* (2011 pág. 108)

Luego de ello viene el procedimiento de usucapión, lo cual la administración de justicia solo declara por adquirido la propiedad, es decir, le otorga un título formal al derecho adquirido y el juez se limita únicamente a reconocer el derecho del actor. (Tinti 2011)

Para dar conclusión a este capítulo, se puede decir que el transcurso del tiempo al que nadie puede escaparse produce grandes consecuencias jurídicas, siempre que provengan de contextos que perduren. Estos contextos pueden originarse de parte de sujetos que tienen una actitud negligente o de quien tiene una actitud positiva. Estas actitudes de los sujetos son hechos relevantes, que sostenidos en el tiempo y ubicados dentro de un contexto jurídico producen las más variadas consecuencias jurídicas, la que permiten destruir hasta los derechos más sólidos que tengan los titulares del derecho.

El comienzo del plazo del tiempo es difícil poder determinarlo, para eso es necesario tener algún elemento probatorio para demostrar tal extremo, el que será

## Prescripción adquisitiva

relevante para determinar cuándo se cumplimentó el trascurso del tiempo, el que nos abrirá la puerta a considerarnos como legitimados activos.

## **Capítulo V**

### **Sujetos y objeto.**

## 5. Introducción.

En este capítulo se analiza al sujeto, siendo el único que puede tener un poder físico con la cosa y que cumplido el plazo legal se encuentra en la condición de velar por su derecho y ser legitimado activo en la adquisición del inmueble.

El poseedor que tiene bajo su señorío la posesión de la cosa, es el único capaz de poder ejercer la acción, recayendo está sobre el objeto inmueble sobre la que tuvo de forma continua la posesión.

Primero se desarrolla quienes pueden ser los sujetos de la prescripción adquisitiva, determinando quienes tienen la capacidad de adquirir la propiedad. Luego se pasa al tratamiento del objeto pasible de posesión y apto de ser adquirido por este medio.

### 5.1 Sujetos de la usucapión. Legitimación activa. Legitimación pasiva.

Aquí se aborda y analiza quienes pueden ser los sujetos de la prescripción adquisitiva, determinando quienes pueden prescribir y contra quienes se puede prescribir, es decir, quienes son los legitimados activos y pasivos.

Son dos los sujetos de la usucapión, por un lado el sujeto activo, el que adquiere el derecho o el que quiere adquirirlo, quien sería el contrincante en el *animus domini* adoptando una actitud positiva que se traduce en la ejecución de actos posesorios, llamado prescribiente o usuacapiante; y por el otro lado, el que pierde el derecho real principal, que no es otro que el propietario, el titular registral de la cosa prescripta, siendo el legitimado pasivo de la acción. Sujeto que ostenta el título suficiente pero que es negligente su actuar, actitud que provoca la falta de utilidad económica que le brinda a la cosa prescripta.

El C.C. y C. consigna una norma general, con respecto a quienes pueden prescribir y contra quienes prescribir art. 2534, “*La prescripción opera a favor y en contra de todas las personas, excepto disposición legal en contrario...*”.

En opinión de Arean (1998) el derecho es adquirido de pleno derecho cuando se cumplen las condiciones que establece la ley, la alegación de la prescripción adquisitiva es a los efectos de declarar en el juicio la adquisición del derecho.

En opinión de Arean (1998, pág. 66) *“Desde un punto de vista procesal, la prescripción debe ser alegada por el sujeto que ha prescripto”*.

Los sujetos que pueden usucapir son la persona humana y las personas jurídicas por medio de sus representantes, pero a su vez, sus bienes son susceptibles de ser objeto de prescripción, pudiendo entonces estar situados como sujetos activos y pasivos del juicio de usucapión. En opinión de Rezzónico describe que los sujetos que pueden prescribir es *“toda persona capaz o incapaz, humana o jurídica, del derecho público o privado, puede prescribir, y sus derechos recíprocamente son pasibles de prescripción”*. (Rezzónico 1964, citado por Rivera, 2014 pág. 605)

Aunque no hace mención respecto del Estado ya sea nacional, provincial o municipal entiendo que también estarían sometidos a las mismas reglas de la prescripción, siempre que sus bienes sean de propiedad privada.

Los sujetos que pueden estar presentes como partes intervinientes en un juicio de usucapión, pudiéndose situarse como actores o demandados, reciben el carácter de legitimados activos o pasivos. El legitimado activo es quien cumpliendo con las condiciones y requisitos se encuentra facultado para presentar una acción de usucapión (art. 2551) al solo efecto adquisitivo de un derecho real de dominio.

Todo poseedor que cumpla con los requisitos legales está en condiciones de promover una demanda de prescripción adquisitiva, situándolo la propia ley como sujeto legítimo. Siendo las condiciones necesarias para encontrarse en la situación de adquirir un derecho de dominio, es decir para que el poseedor se encuentre en la posibilidad de adquirir un derecho, son haber sostenido durante el plazo de veinte o diez años la posesión según la clase de prescripción que se adopte y en la condiciones que se han abordado a lo largo del trabajo, ya sea que el transcurso del tiempo lo haya cumplido por sí mismo, o por la unión de posesiones. (Tinti, 2011)

En opinión de Tinti (2011) también son legitimados activos no solo las personas humanas o jurídicas públicas o privadas, que hayan cumplido por sí misma los requisitos que habiliten pretender un derecho real, sino también los herederos del



causante que ya se encuentran en las condiciones que permiten adquirirla. Como ya se abordó en la sucesión a título universal, les transmite a sus herederos la posesión con todos sus vicios y ventajas, conformando una sola posesión.

Según Tinti (2011 pág. 236) también *“está legitimado el cesionario del derecho de dominio-de la posesión, que le ha sido cedido por el usucapiente-, quien no promovió la declaración judicial de su derecho”*.

En opinión de Tinti (2011) respecto a la legitimación pasiva, la interposición de la demanda por el sujeto activo va dirigida contra el titular del dominio que se encuentra en el Registro Propiedad del Inmueble o en el informe de Catastro, siendo estos los demandados, debido que son los que sufren la pérdida de un derecho por el dictado de la sentencia que declara por extinguido el derecho por parte de quien abandono el inmueble, título que ordena la cancelación de la inscripción del dominio del titular vigente. En el caso que el titular haya fallecido Papaño expresa que, *“Si la usucapión fue comenzada contra el causante, sigue corriendo después contra sus herederos y legatarios. Contra los herederos, porque ellos continúan la persona del difunto y lo suceden..., y contra los legatarios, porque éstos reciben la cosa con todas sus cargas y sus vicios”* (Papaño et al. 2004 pág. 314)

En virtud del art. 910 del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de San Luis prescribe que la demanda además de dirigirse contra el titular registral se dirigirá *“...contra quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del juicio”*, es decir contra todas las personas indeterminadas. Esta situación se presenta aún cuando surge de los informes el titular registral sobre la propiedad, lo que en opinión de Tinti parece innecesario el cumplimiento de este requisito porque si de los informes del registro surge de forma determinada quien es el titular registral, es decir se pudo identificar quien es el demandado, esté deberá se notificado en forma concreta (2011). Por otro lado la Ley de Catastro Nacional prescribe en su art. 24 *“...Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas...”*. En cambio el código procesal de San Luis en su art. 910 prescribe que *“La acción se dirigirá contra quienes figuren como titulares en los informes emitidos por los Registros y contra quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del juicio”*. En palabras de Tinti

(2011 pág. 244) lo llama a este último “*demandado fantasmal, que es necesario llamar por edictos*”.

Como manifiesta Tinti (2011 pág. 244) “*Basta con que en la demanda y en la citación quede perfectamente identificado el inmueble*”.

También puede ser legitimado pasivo el poseedor, al ser atacado por el titular registral mediante una acción real de reivindicación, el cual el demandado puede oponer la excepción de prescripción como defensa (art. 2551). Como se expresó *ut supra* los sujetos pueden ser situados como legitimados activos o pasivos, lo cual dependerá de la actitud que adopte cada sujeto respecto de sus intereses, es decir dependiendo en que momento cada uno hace valer sus derechos y del medio legal que utilice para que los mismos sean reconocidos por medio de un procedimiento judicial.

Estar situados como actores o demandados dependerá de la oportunidad procesal en la que se invoca el derecho de prescripción. En el caso del legitimado activo la acción es autónoma, en el cual el poseedor inicia esta acción cuando ya cumplió con las condiciones para dar por declarado la adquisición de su derecho y en el caso de ser legitimado pasivo se utiliza la excepción como medio de defensa del poseedor demandado (Tinti, 2011).

La acción del poseedor es el medio legal que tiene para acceder a la justicia y petitionar que su derecho sea reconocido. En opinión del autor Papaño et al. (2004, pág. 336) manifiesta que “*La acción es la posibilidad legal que tiene el titular de un derecho de hacerlo valer en justicia. El derecho existe, pero no se concreta si no se lo hace valer ante el juez*”. Es por eso que la sentencia tiene un carácter declarativo del derecho ya adquirido. En palabras de Tinti (2011 pág. 162) expresa que “*la propiedad se adquiere de pleno derecho por la posesión en las condiciones y en el tiempo que prescribe la ley*” y continua “*esta adquisición no depende para nada del proceso judicial*”, debido que la sentencia declara el derecho que ya tiene adquirido el poseedor.

En el caso que el poseedor sea demandado por la acción de reivindicación del propietario, el primero puede oponer la usucapión como excepción. Esta situación jurídica acaece cuando el poseedor no ejerce su derecho por vía de acción y no pudiendo esta ser suplida de oficio por el juez (art. 2552 del código unificado), lleva a

que ineludiblemente deba oponer la prescripción como excepción. Según Tinti (2011 pág. 168 y 169) *“La sentencia que admite la excepción de prescripción adquisitiva, dictada en el proceso reivindicatorio promovido por el anterior propietario, forma estado sobre la adquisición y la correlativa extinción del derecho real del dominio”*.

Siguiendo con el análisis de la norma cuando el art. 2534 en su última parte menciona *“..., excepto disposición legal en contrario”*, en opinión de Rivera (2014) significa que hay una causal de suspensión del curso de la prescripción, o una interrupción, y también el caso de no operar la prescripción cuando el bien material no es objeto pasible de ser adquirido por este medio, por ejemplo los bienes públicos del Estado. En el mismo sentido se pronuncia Arean (1998 pág. 85) expresando que *“se puede prescribir contra todas las personas, salvo los supuestos de suspensión de la prescripción”*.

## **5.2 Capacidad.**

Respecto de la capacidad, los menores de diez años están habilitados para adquirir una relación de poder sobre una cosa por sí mismos. Pueden tomar la posesión y así comenzar con el curso del plazo para usucapir.

Una persona con diez años de edad que tiene un poder físico sobre una cosa, adquiere su posesión. En esta situación estamos en presencia de adquirir una relación de poder pero no en adquirir el dominio.

Se abre una discusión respecto de la posición doctrinaria que se adopte, es decir, según sea un modo originario o derivado de adquisición. Si la forma de adquirir la posesión de un inmueble que acarree luego la adquisición de la propiedad es un modo de adquisición originario se aplica el art. 1922, debido el carácter de adquisición unilateral. Lo contrario sucede para los que la consideran uno modo de adquisición derivado, lo cual para ellos, la adquisición de la posesión es por medio de la tradición, necesitando de la celebración de un acto jurídico bilateral que exige plena capacidad, lo cual se adquiere al cumplir los dieciocho años de edad.

En opinión de Rivera (2014 pág. 298), *“La tradición como acto jurídico bilateral, requiere capacidad de quien entrega la cosa y en quien la adquiere y el concurso de la voluntad de ambas partes.... La incapacidad del tradens y/o del accipiens provoca la nulidad de la adquisición.”*

*“En el caso de la usucapión larga, como la misma es un modo originario de adquisición, no se necesita la capacidad requerida para adquirir por tradición, sino la requerida para adquirir la posesión, lo que significa que no se exige la plena capacidad”.*<sup>52</sup> Pudiendo entonces adquirir por prescripción los menores de diez años.

Al adquirir una relación de poder, haciendo referencia a la posesión, si la cosa no es poseída por otro bastaría con ocuparla como ser el caso de los inmuebles. Ahora si la posesión está en manos de otro sujeto la puede adquirir en contra de su voluntad, como ser el desapoderamiento quien en opinión de Rivera (2014) es un acto unilateral, o puede ser adquirido acorde a la voluntad de ambos por ejemplo tradición.

De todas formas toda persona incapaz puede adquirir la cosa por medio de un representante.

### **5.3 Cosas que pueden ser adquiridas por prescripción.**

La prescripción adquisitiva como medio que permite adquirir un derecho que al mismo tiempo se lo hace perder a quien abandonó la cosa, es abarcativo de los derechos reales que pueden ser ejercidos por la posesión, incluyendo tanto muebles como inmuebles.

*“Debe haber una relación entre el objeto de la usucapión y la posesión, ya que es esta última prolongada en el tiempo- de forma continua art 1900- la que conduce a la adquisición del dominio o del derecho real principal art 2565, por medio de la prescripción”.* (Arean, 1998 pág. 100)

La prescripción trae como consecuencia la adquisición de las cosas determinadas que están sometidas a un poder de hecho exclusivo y excluyente, es decir las cosas son el objeto de la usucapión.

No se puede adquirir otro bien que no sea el que se está poseyendo, y debe haber una relación de poder con el objeto que se intenta usucapir, adquiriéndose no solo esa cosa sino también la extensión y la naturaleza a la que fue sometido el inmueble. Por ejemplo si los actos posesorios son demostrativos de querer adquirir

---

<sup>52</sup> Blas Eduardo Ramírez P. (2006) - Lección 18 la Usucapión [<http://realesuni.blogspot.com.ar/2006/06/leccion-18-la-usucapion.html>] Derechos Reales del 3<sup>er</sup>. Curso de la Facultad de Derecho de la UNI-PY.

solo el usufructo o el uso a través de la prescripción adquisitiva, se adquirirá esa extensión, es decir el usufructo o el uso, pero no el dominio. (Papaño et al. 2004)

El art. 1912 establece que *“El objeto de la posesión y de la tenencia es la cosa determinada....”* Es decir, los bienes que no son cosas no pueden ser objeto de posesión y no se pueden prescribir, es decir los derechos, y *“el vínculo debe establecerse con las cosas cuyo dominio pueden ser objeto de una adquisición”* (Areal, 1998 pág. 100), como por ejemplo las cosas que están en el comercio. *“Sólo las cosas pueden ser poseídas; sólo las cosas pueden ser objeto de derecho real”* (Areal, 1998 pág. 101).

Tal como sucede en materia posesoria como en los derechos reales, el objeto debe ser una cosa determinada y deben estar en el comercio, siendo estas las susceptibles de una posesión y pasibles de ser objeto de usucapición, quedando excluidos las que integran el dominio público del estado y también las que forman parte del dominio privado del estado pero que son indisponibles. (Papaño et al. 2004)

El art. 1909 enuncia *“Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa,....”* Haciendo referencia a aquellas expuestas en el art 16, es decir bienes materiales.

*Las cosas son el objeto de los derechos reales y la posesión el modo como se ejercen la mayoría de los derechos que entran en esta categoría, es lógico concluir que el objeto de la posesión son las cosas, conceptuadas estas como los objetos materiales susceptibles de tener un valor.* (Bueres, 2014 pág. 264)

Como la posesión consiste en una relación de poder, solo puede recaer sobre cosas (que el art. 16 lo conceptúa como bienes materiales) ciertas y determinadas, pero no en derechos. Al no estar presente el requisito de que debe estar en el comercio, puede llevar a pensar que la posesión puede recaer sobre cosas que están fuera del comercio (art. 234). De todas formas, los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles, por lo que su posesión desde la finalidad de querer usucapir deviene carente de sentido jurídico (art. 237 C.C. y C). Los bienes públicos afectados al bien público, quedan ajenos a las consecuencias adquisitivas que tiene la prescripción adquisitiva, excepto que hubiesen sido desafectados o no se haya cumplido con su finalidad, en opinión de Tinti *“Las calles, caminos y plazas, que sólo se trazaron en los planos pero que en realidad nunca se*

*construyeron ni abrieron, son susceptibles de ser adquiridos por prescripción, por no haberse operado su afectación al dominio público”* (2011 pág. 117). Es decir por no haberse puesto en función la finalidad a la cual estaba destinada.

Todas las cosas que pueden ser adquiridas y que pueden ser objeto de estar bajo el señorío de una persona haciendo de ello un poder exclusivo y excluyente, demostrando a la sociedad de ser el dueño de la cosa puede ser objeto de prescripción adquisitiva. Es decir quedan al alcance de los efectos jurídicos adquisitivos.

En la demanda por parte del poseedor cuando este es sujeto activo, se debe individualizar con exactitud el bien objeto de litigio, debiéndose acompañar plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y ser aprobado por la oficina de catastro que hubiere en su jurisdicción, a los fines de su correcta individualización, independientemente de que se tenga conocimiento del titular registral, siendo en caso de negativa la persona incierta la demandada. El inmueble que se invoca en la demanda *“debe describirse en forma completa, tal como figura inscripto en el Registro, si es que esa inscripción coincide con el sitio poseído”* (Tinti 2011 pág. 247). Como expresa Papaño et al. (2004 pág. 338) el *“plano de mensura tiende a la ubicación exacta del inmueble poseído, es decir, a la determinación del objeto litigioso”*.

La necesidad de la correcta descripción e individualización del inmueble usucapido es a los efectos de que el dictado de la sentencia que admite la demanda y declara por adquirido el inmueble, es el título que permite inscribirlo en el registro a nombre del poseedor, es por ello que la inscripción debe ser congruente con el inmueble a cancelar en el registro, para que no haya inconvenientes. (Tinti, 2011)

Para concluir, todas las cosas, tanto muebles como inmuebles, pueden ser objeto de posesión y está siendo continuada, sea el camino que nos lleve a la adquisición del derecho real principal por medio de la usucapión, transformando al sujeto en una situación de derecho en relación con la cosa.

**Capítulo VI**  
**La sentencia y sus efectos.**

## **6. Introducción.**

Llegando al último capítulo de este trabajo de investigación, se puede decir, que el dictado de una sentencia pone fin a una situación patrimonial litigiosa, al dar por declarada la adquisición de un inmueble que el poseedor ha usucapido durante el lapso de tiempo y bajo las condiciones que prescribe la ley.

El dictado de la sentencia recae sobre el objeto sobre el cual el prescribiente ejerció su poder físico, acorde a la extensión a la que la sometió. Al mismo tiempo la sentencia hace declarar el derecho en cabeza del prescribiente, es decir sobre el titular de la acción.

En el presente capítulo se abordan los efectos de la sentencia y de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (en adelante R.P.I.), y como repercute sobre situaciones jurídicas preexistentes.

### **6.1. Naturaleza y estructura de la sentencia.**

En opinión del autor Tinti (2011 pág. 301) *“La sentencia que acoge la demanda de prescripción adquisitiva del poseedor, es meramente declarativa, desde que éste ya es propietario de pleno derecho, una vez cumplido- con las condiciones y- el tiempo de la posesión que exige la ley.”*

A pesar de que la sentencia tiene un efecto meramente declarativo, hay que destacar, que la sentencia tiene por finalidad cambiar la naturaleza que tiene el poseedor, es decir, sitúa al prescribiente en una situación jurídica antes inexistente. La sentencia tiene un efecto consolidativo de la propiedad, dando por finalizado la incertidumbre y el problema jurídico respecto de la propiedad inmueble. En palabras de Couture (1953, citado por Tinti 2011 pág. 301) *“...la propiedad, que estaba desvalorizada por ausencia de título, se ha hecho valiosa. La mera declaración lleva consigo una nueva eficacia del derecho, no existente antes del fallo...”*. El derecho ya está adquirido, pero solo que la sentencia le otorga otra extensión y naturaleza.

En palabras de Tinti (2011 pág. 301) *“La sentencia es el título del que dispondrá el actor en caso de ser acogida su demanda. De allí que en ella se debe describir, minuciosamente el inmueble y los antecedentes registrales, tal como si fuese una escritura, desde que está sujeta a inscripción en el Registro...”*.

Siempre es necesario el dictado de una sentencia, como etapa que provoca la culminación del proceso judicial, es decir el fin del litigio respecto del derecho sobre la propiedad. El acceso a la justicia en este caso en particular es clave debido a



necesidad de generar un estado de certeza en lo que respecta a la propiedad. Es necesario que la propiedad sea objeto de litigio, para que los derechos sean reconocidos o mejor dicho como expresa Tinti (2011 pág. 191) *“los derechos reconocidos en los códigos requieren a menudo ser declarados en las sentencias de los jueces”*, es ineludible la declaración del derecho que el código prescribe, el juez necesita la cabal demostración de los extremos que prescribe la ley para dar por adquirido el derecho.

Como manifiesta Tinti (2011 pág. 207) *“...si la sentencia se limita simplemente a declarar la voluntad de la ley, es meramente declarativa”*. Que es lo que sucede con el instituto de la prescripción adquisitiva que el poseedor con su acción pretende una sentencia que declare el derecho que el C.C.C. prescribe y que el inmueble ya está consolidado en el patrimonio del actor, o en opinión de Tinti (2011 pág. 208) *“la sentencia no constituye al actor en propietario, él ya lo es por la posesión y el transcurso del tiempo. La decisión judicial solo se limita a declarar ese derecho preexistente”*.

El dictado de una sentencia, la necesidad de un procedimiento judicial no solo es necesario frente a cuestiones controvertidas o frente a la violación de los derechos, sino también cuando es necesario declarar un estado de certeza de determinados derechos, como es el caso de la prescripción adquisitiva. (Tinti 2011)

La sentencia al ser el final de un proceso judicial, *“...tiene por objeto disminuir un conflicto de intereses o declarar un derecho incierto”* (Tinti 2011 pág. 191). En el caso que se está abordando el dictado de una sentencia pone fin a la falta de seguridad jurídica del poseedor, al ser declarado titular de un derecho real principal siendo este el dominio art 1941 CCC.

Según Tinti la sentencia dilucida no solo un tema de interés particular, al dar por declarado un derecho sino también permite que la prescripción surta todos sus efectos jurídicos y permitir que este instituto cumpla las funciones para la cual ha sido creado, entre ellas la función social, como expresa Llambias (1973, Tinti, 2011 pág. 28) *“la conveniencia general de liquidar situaciones inestables....”*

La función que cumple la ley al permitirle a una persona poder adquirir la propiedad no sería posible sin el dictado de una sentencia, que sirve de título a la propiedad poseída.

El dictado de la sentencia es la que permite mantener el derecho al propietario o la que permite la adquisición del dominio al poseedor, pero el proceso judicial es el

que nos conduce hacia la tranquilidad social, a un estado de certidumbre, debiendo velar por quien se encuentra en la mejor situación jurídica, que permita mantener o adquirir el dominio, como expresa Tinti (2011 pág. 192) *“debe proteger a quienes eventualmente podrían ser afectados en sus derechos de propiedad y, a la vez, debe facilitar la obtención del título a quien hasta ayer era frágil poseedor, puesto que ese estado incentiva el comercio de tierras y promueve la inversión”*

Pone fin a la confrontación de intereses, buscando la armonía de las *“garantías del propietario con las necesidades de progreso y certidumbre derivadas de los títulos de dominio”* (Tinti, 2011 pág. 192).

Lo que el proceso judicial soluciona es la falta de certidumbre del poseedor cuando este no ostenta el título suficiente.

En virtud del artículo 1905 C.C, la sentencia que se dicta en el juicio contencioso de usucapión debe fijar la fecha en la que se adquiere el derecho real, en este caso el dominio. Este tema será abordado en el punto siguiente que trata el desarrollo de los efectos de la sentencia y la fijación de la fecha de adquisición produce el efecto de cuando se considera adquirida la propiedad, por eso su tratamiento posterior.

## **6.2. Efectos de la sentencia y de su registración.**

La sentencia es al solo efecto declarativo, en palabras de Arean (1998 pág. 332) *“el usucapiente adquiere el dominio del inmueble en virtud de haberlo poseído durante el termino determinado por la ley, en base a una posesión rodeada de todas las exigencias que ella establece”*, y el efecto de la sentencia es darle certidumbre al poseedor.

El proceso judicial que se inicia frente a la demanda entablada por el poseedor se limita a constatar los hechos alegados por el poseedor en la demanda y los realizados en forma concreta, debiendo surgir de manera inequívoca y ser comprobado cabalmente, siendo la sentencia el título escrito que otorga fuerza a los actos posesorios realizados durante la posesión y que es admisible para la inscripción en el R.P.I.

Siempre es necesaria una sentencia que declare adquirida la propiedad, ya que sin ella todos los actos posesorios realizados por el poseedor no tienen efectos jurídicos y tampoco oponible al propietario, pero aunque no exista el dictado de una sentencia que otorgue la propiedad al poseedor, este tiene a su alcance frente a una

acción reivindicatoria por parte del titular, el ejercicio del derecho de excepción para repeler dicha acción.

El derecho de dominio nace luego de transcurrido el lapso de tiempo que establece la ley, lo cual tiene el efecto de hacer adquirir la propiedad que el poseedor tuvo bajo su poder durante tantos años, haciendo nacer un derecho real principal en cabeza del prescribiente. Para aclarar aún más esta idea traigo en mención al autor Arean (pág. 332) quien expresa que como “...*el tráfico jurídico requiere que quien ha usucapido tenga un título en sentido instrumental que le permita disponer jurídicamente del inmueble, es por ello que debe acudir al proceso de usucapión en busca de una sentencia que declare adquirido el dominio y en adelante cumpla las veces de ese título*”. Además tal acto declarativo otorgado por la sentencia otorgaría al usucapiente la seguridad jurídica que se merece y terminar de una vez por todas con la incertidumbre que le acarrea esa situación, al dar cese a la situación litigiosa que pone fin al conflicto de propiedad.

En el mismo sentido “*El dominio se adquiere por la prescripción, no por la sentencia*” (Arean, 1998 pág. 333). La sentencia no solo permite declarar el derecho sino que pone fin a la controversia de quien es el propietario, y le permite al poseedor ahora propietario adquirir el dominio perfecto, característico de ser perpetuo, y le da las facultades más amplias que le otorga este derecho, entre ellos el de disponer libremente de este (art. 1941 del código unificado).

La adquisición de la propiedad tiene la contracara de hacerle perder el derecho de propiedad al propietario, pero no solo por ser este negligente, ya que el no uso del inmueble no lo hace perder debido el carácter perpetuo del dominio art. 1942, sino porque otro la ha ejercido bajo las condiciones que prescribe la ley, dando por sentado la ley que el anterior propietario ha hecho abandono del inmueble. “*La extinción se opera en el momento en que lo adquiere el poseedor, pues el dominio es exclusivo y dos personas no pueden tener cada una por el todo dicho derecho sobre una misma cosa*” (Arean, 1998 pág. 333). Todo en virtud del art. 1913 del código unificado al prescribir que, no pueden existir sobre un mismo inmueble dos posesiones de la misma naturaleza y extensión, es decir se excluyen entre sí.

La sentencia no hace perder el derecho al anterior propietario y tampoco lo hace adquirir en cabeza del usucapiente, solo declara el derecho adquirido por el poseedor, “*La sentencia declarativa que se dicta en el juicio de usucapión tiene principalmente valor declarativo de un hecho ya consumado y viene a poner de*

*manifiesto que el dominio ya se encuentra incorporado al patrimonio del poseedor.”<sup>53</sup>*

*“Poseído el inmueble por el usucapiente, con ánimo de tenerlo para sí, durante el término de treinta años-actualmente veinte- el dominio se incorporó al patrimonio del poseedor, independientemente de la confección o formación del título documental que lo acredite”<sup>54</sup>*

Otro de los efectos jurídicos que produce la sentencia adquisitiva es respecto de la retroactividad o no al día en que comenzó la posesión, la cual dependerá de la clase de prescripción adquisitiva que se haya utilizado para adquirir la propiedad.

En el caso de la prescripción extraordinaria la misma no tiene efecto retroactivo al día en la que comenzó la posesión (art. 1905), eso es motivo de que la prescripción larga permite adquirir el dominio, el cual acaece cuando se cumplen con los requisitos que prescribe la ley. A partir de allí el derecho se ha adquirido y no antes.

Muy distinto sucede con la prescripción ordinaria en el cual el art. 1903 al prescribir que se presume que la posesión se inicia en la fecha del justo título, la sentencia que declara adquirida la propiedad por medio de la prescripción ordinaria, manifestara en su contenido que el dominio se adquirió en la fecha del título, día en la que comenzó la posesión. Esto es debido que este tipo de prescripción no tiene un efecto adquisitivo, es decir el poseedor no la adquiere únicamente por su esfuerzo en la posesión, sino que él ya la adquirió con justo título y buena fe, solo que el acto traslativo de la propiedad no provino de quien la ley lo considere con derecho para transmitirla. En efecto este tipo de prescripción tiene solo un efecto correctivo del título, el cual una vez transcurrido el tiempo el mismo se subsana adquiriendo el título pleno efecto adquisitivo. *“La prescripción adquisitiva ha consolidado esa propiedad, poniéndola a cubierto de los defectos que el título presentaba.”* (Tinti, 2011 pág. 109)

Rivera (2014 pág. 257) en su comentario al art. 1905 del código unificado, expresa que *“Mediante la usucapión se subsanan no sólo los vicios de que pudiera adolecer la posesión sino también el título.”* Viéndose claramente que en este último supuesto hace mención a la usucapión corta.

---

<sup>53</sup> Cám. Apel. Civ. Y Com. Mercedes, Sala II, 27/2/79, LL, 1979-257, citado por Arean, (1998) pág. 333. *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada).

<sup>54</sup> SCBA, 27/5/75, LL, 1975-C-251, citado por Arean, (1998) pág. 334. *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada).

En opinión de Tinti (2011 pág. 109) al hablar de los efectos retroactivos de la prescripción ordinaria, expresa que *“una vez operada la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo, él se considerará adquirido con retroactividad al comienzo de la posesión.”* Situación está que no provoca problema para determinar exactamente cuándo comenzó la posesión, debido la fecha del justo título, el cual se presume que comenzó en la fecha consignada.

Según Rivera (2014) en su comentario al art. 1905 manifiesta el valor que tiene la sentencia, el cual el dictado de la misma que pone fin al procedimiento judicial busca comprobar los extremos alegados en la demanda y declara si han sido o no cumplidos los requisitos legales. *“La intervención judicial lleva a la comprobación de los requisitos legales para usucapir y, una vez rendida la prueba al respecto, al dictado de una sentencia meramente declarativa”* (pág. 259)

Para Vidal (2004 pág. 374) La sentencia recaída en el juicio de usucapión... es declarativa-constitutiva de la adquisición y correlativa extinción del derecho real de dominio, resultando idónea como título de dominio en sentido instrumental, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble... Para poder ser opuesta a terceros interesados...

Una vez dictada la sentencia declarativa, la misma debe ser inscrita en el R.P.I. (art. 2)<sup>55</sup> de la jurisdicción respectiva, a nombre del nuevo titular, en caso de haber una titularidad anterior inscrita, la misma queda cancelada.

La sentencia es título susceptible de ser inscripto en el R.P.I., y tanto la sentencia como la inscripción se proyectan sobre el inmueble adquirido, *“el título en sentido instrumental estará dado por el testimonio de la sentencia, el que se inscribirá en el R.P.I.”* (Arean, 1998 pág. 341)

En opinión de Tinti (2011 pág. 303) *“Es tan propietario como antes del decisorio judicial, pero ahora su derecho exhibe un atributo más”*.

---

<sup>55</sup> Ley 17.801 Registro de la propiedad inmueble, 28/06/1968

Artículo 2º - De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;

El poseedor pasa a ostentar el título que le faltaba adquiriendo seguridad en su derecho, además de otorgarle el nacimiento de un derecho real principal y darle consolidación dentro de su patrimonio.

El R.P.I. es la forma de exteriorizar el título de adquisición otorgado por la sentencia y así el derecho real adquirido será oponible frente a terceros.

En opinión de Papaño et al. (2004 pág. 339) “*la sentencia dictada en el juicio de usucapión, ... hace cosa juzgada material. En consecuencia, el propietario anterior pierde su derecho de dominio, que adquiere el usucapiente*”. Por los efectos que tiene la sentencia respecto de situaciones jurídicas, “*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*” (Papaño et al. 2004 pág. 339)

En ciertos casos la prescripción extintiva de una acción puede implicar la adquisición contemporánea de un derecho para otro, de donde ambos institutos están íntimamente ligados. Ello sucede particularmente en el ámbito de los derechos reales, pues la acción de reivindicación se extingue cuando alguien adquiere por usucapión.<sup>56</sup>

La acción de prescripción al estar dirigida contra el titular registral de dominio, derecho que ya se ha extinguido al verse cumplido por el poseedor las condiciones que establece la ley, pero que de todas formas sigue esa inscripción originaria a nombre del propietario que implica un límite al libre ejercicio del derecho real adquirido por el poseedor pero aun no inscripto, hace necesario la cancelación del asiento del anterior propietario (art. 36)<sup>57</sup> para dar paso a la nueva inscripción, en palabras de Tinti (2011 pág. 209) “*La certeza jurídica exige cancelar con una sentencia esa inscripción limitante*”.

El dictado de la sentencia declarativa crea un efecto de cosa juzgada material, según Arean (1998 pág. 334) se pronuncia expresando “*la sentencia adquiere la*

---

<sup>56</sup> CN Civ., Sala B, Rep. LL, XXXIX-1606, sum. 198, citado por Tinti, (2011) pág.163. *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada)

<sup>57</sup> - Ley de Registro de la Propiedad Inmueble N°17.801 28/06/1968. Artículo 36. - Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley.

*eficacia de la cosa juzgada, puesto que en procedimiento actual está debidamente asegurada la contradicción, al dar intervención en el juicio al propietario contra quien se ha usucapido...*”

### **6.3. Efectos de la sentencia respecto de las situaciones registrales y catastrales preexistentes.**

La adquisición de derechos reales sobre inmuebles por medio de la usucapición, necesitan de la declaración del juez que le otorga a través de la sentencia el título del que dispondrá el poseedor para luego hacer la inscripción en el R.P.I., esto como requisito indispensable no solo para la oponibilidad *erga omnes* (art. 2)<sup>58</sup>, sino también para que el inmueble entre al tráfico jurídico e inmobiliario de forma regular.

La sentencia que otorga por adquirida la propiedad en cabeza del poseedor y respecto del inmueble sobre el que recayó su señorío, que luego sirve para la inscripción del derecho en el registro, pone fin a la titularidad del anterior propietario y dará comienzo a una nueva titularidad posible de ser objeto de nuevas transmisiones. En opinión de Arean (1998 pág. 341) *“El título que acuerda la sentencia se proyecta estrictamente sobre el inmueble usucapido, en base a las constancias que emergen del plano de mensura”*.

La publicidad en el R.P.I. permite en los casos que no lo tuvieran, que se abra un folio real (art. 10 y 11)<sup>59</sup> destinado al inmueble inscripto en el cual se irán reflejando todas las modificaciones u alteraciones de que sea objeto el inmueble, manifestándose en el folio su vida registral.

Al mismo tiempo se irán cancelando las inscripciones existentes (art. 36)<sup>60</sup>, debido que se ha visto afectada por haberse extinguido el dominio del anterior propietario por motivo de la nueva adquisición. Las cancelaciones anteriores son por

---

<sup>58</sup> Ley 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble. Fecha B.O.: 28/06/1968.

<sup>59</sup> Ley 17.801 Artículo 10. - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.  
Artículo 11. - La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

<sup>60</sup> Ley 17.801 Artículo 36. - Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley.

el motivo que no pueden existir sobre un mismo inmueble dos posesiones de la misma naturaleza y extensión, es decir que se excluyan entre sí (art. 1913). No procede en caso de condominios donde a pesar que la posesión no es sino por el todo, cada uno tiene una parte idealmente determinada.

En opinión del autor Tinti (2011 pág. 311) *“La sentencia se ejecuta con la inscripción registral del dominio a favor del usucapiente. Ello significa...la cancelación del dominio del anterior propietario”,* y continua *“el sistema de la matrícula...veda la anotación de un titular sobre un inmueble, si no se cancela simultáneamente la inscripción anterior”*

La doctrina que considera a la usucapión como un modo de adquisición originario, sostiene que la adquisición del inmueble por este medio no proviene del anterior propietario, es decir, este no es autor de la transmisión, es totalmente ajeno a la adquisición de la propiedad. El derecho nace de forma independiente, debiéndose crear una nueva matrícula que dará comienzo a futuras traslaciones, debido que la anterior registración queda cancelada y no hay vinculación alguna con la nueva registración.

En palabras de Arean (1998 pág. 341) *“...el título instrumental estará dado por el testimonio de la sentencia, el que se inscribirá en el Registro de la Propiedad”.*

A los fines de la inscripción de la sentencia dictada en el juicio de usucapión, *“se debe consignar la registración que se deja sin efecto, o sea el asiento del anterior propietario, si lo hubiera.”* (Arean, 1998 pág. 341)

La inscripción de la sentencia que admite la prescripción y declara por adquirido el inmueble en cabeza del poseedor, a veces puede no coincidir con los registros oficiales, debido que es posible la adquisición de *“un lote o de varios, sin sujeción a diseños catastrales o inmobiliarios, existentes antes del plano agregado a juicio”* (Tinti, 2011 pág. 304). En estos casos es necesario que el juez de la causa ordene la modificación de los catastros para ser posible la inscripción que debe ser congruente con el inmueble poseído, o en palabras de Tinti (pág. 305) *“...ordenar la inscripción, de acuerdo con la realidad de la posesión registrada en el plano confeccionado al efecto”.*



En palabras de Arean (1998) expresa que no solo la sentencia tiene efecto declarativo sino también la inscripción registral, ya que opina que el derecho se adquirió extrarregistralmente. *“La inscripción posterior en el registro no mejora ni agrega nada, como no sea la oponibilidad del derecho registrado a los terceros interesados”* (Arean, 1998 pág. 355)

Posteriormente al cumplimiento de los requisitos de la posesión durante el tiempo que prescribe la norma, es necesario el previo procedimiento judicial la cual culmina con el dictado de la sentencia, y en opinión de Arean respecto de la sentencia (1998 pág. 355) expresa *“no mejora ni agrega nada, como no sea la obtención por parte del nuevo propietario de un título en sentido instrumental, que le permitirá en lo sucesiva una fácil actuación en el tráfico jurídico”*.

### **Reflexión final. Aporte a la solución de la falta de seguridad jurídica del poseedor.**

Como he tratado a lo largo de este trabajo, todo poseedor que pretende adquirir el derecho real principal de dominio de un inmueble por medio de la usucapión, se encuentra ante una lógica falta de seguridad jurídica debido a que es un poseedor con ánimo de dueño de un inmueble sobre el cual no es el titular registral.

Como también se ha desarrollado anteriormente, esta falta de seguridad jurídica puede solucionarse en forma definitiva a través del instituto de la prescripción adquisitiva, siendo este el medio del que puede valerse el poseedor para adquirir la propiedad.

Y es aquí donde quiero hacer mi aporte a esta problemática, ya que si el juicio de usucapión es el único medio de solución a la situación planteada quiero aportar desde el punto de vista pragmático cuales son los puntos a los que debe apuntar el poseedor a fines de poder lograr con éxito, luego del plazo de prescripción adquisitiva establecido por ley, la sentencia que lo declare vencedor.

En primer lugar, y en forma previa, debería hacer el poseedor un estudio de dominio respecto de la titularidad registral del inmueble, y procurar la mayor cantidad de datos posibles respecto de dicho titular. Téngase presente que no será lo mismo un juicio controvertido contra el titular dominial, que un juicio en el que este se encuentre fallecido y sin herederos.

Luego el poseedor debe entender que su posesión debe ser con ánimo de dueño, su actuar debe equipararse al del titular de la propiedad, motivo por el cual la publicidad que debe otorgarle a sus actos deben ser visibles frente a todos. Lógicamente el riesgo de ser atacado por el titular es mayor, pero justamente esa publicidad tiene también como finalidad probar el abandono por parte del titular.

Siendo que la usucapión es el instituto que contiene las condiciones, que cumplidas y sostenidas en el tiempo por el poseedor permiten adquirir el dominio, considero que para generar la mayor seguridad jurídica posible el poseedor debe desde el primer momento de la posesión ser consciente de que deberá probar está ante un juez, por lo cual deberá acumular la mayor cantidad de prueba posible con este fin.

Y es aquí en donde debe cimentar el poseedor su adquisición a futuro, en el ejercicio de actos posesorios que signifiquen una situación de equiparación al derecho contra quien pretende adquirir, ejerciendo el *corpus posesorio* y el *animus dominis*. El *corpus* implica el elemento material el señorío sobre la cosa y el *animus dominis* es el estado de conciencia del poseedor de ser el dueño, demostrativo a través de los actos posesorios. Si estos elementos están presentes a lo largo del transcurso del tiempo prescripto por ley, esta situación de hecho se consolida en derecho real de dominio, la misma ley es la que transforma esa situación, haciendo cesar un estado de apariencia, de fragilidad y la falta de estabilidad de la posesión. Transformando la carencia de un derecho sobre la cosa en titularidad del dominio.

Ejerciendo la posesión con ánimo de dueño, tendrá en la etapa probatoria los testigos suficientes y de calidad, vecinos del lugar que podrán declarar haber visto ejercer su derecho durante el plazo de ley y con el ánimo invocado.

Y será también ejerciendo la posesión que deberá guardar especial cuidado en documentar todo aquellos que pueda servirle como prueba, con lo cual quiero decir constancia de pago de impuestos municipales y provinciales, de servicios, de mejoras realizadas en el inmueble, fotos certificadas por juez de paz o escribano público respecto a las condiciones del lugar y los avances y mejoras realizadas.

Y lo anterior pudo llevarse a cabo de este modo porque la posesión no cambia sea poseedor o dueño, es la misma y debe cumplir siempre los mismos requisitos, el *corpus posesorio* y el *animus* están presentes tengan o no vínculo jurídico, es decir con independencia del derecho de dominio. La apariencia y la consolidación del derecho no generan cambio alguno hacia quien visualiza los actos posesorios de uno u otro.

Ya que es requisito para poder adquirir la propiedad cumplir con las condiciones y circunstancias que establece el ordenamiento jurídico, como ser la realización de actos posesorios ejecutados de forma ostensible, pacífica, continua, ininterrumpida y a título de dueño, tal como enumeré en forma práctica en el párrafo anterior, debe tener presente el poseedor que todos estos elementos deben ser demostrados en un proceso judicial, para que el juez compruebe si los extremos alegados en la demanda son fiel reflejo de la realidad y si cumplen con las condiciones que prescribe la ley.

El ordenamiento jurídico le brinda al poseedor cuales son las condiciones que debe cumplir y en qué momento el poseedor está en las condiciones de adquirirla y la que da la ventaja de que una posesión surta tales efectos jurídicos adquisitivos. Pero es necesaria la apreciación y la cabal demostración de los extremos invocados en una demanda, es por ello que mi aporte a la solución del interrogante planteado apunta a la recolección constante y desde el primer momento de los elementos probatorios que serán la base de aumentar año a año las posibilidades de tener éxito en la obtención de la calidad de titular registral por parte del poseedor.

Así como la usucapión nos da el remedio legal a la falta de título sobre la cosa, el camino de las inseguridades, incertidumbres, el de la falta de relación jurídica con la cosa es transitada por el poseedor durante muchos años, y este es un riesgo del que debería ser consiente todo poseedor, y desde esa conciencia generar la mayor seguridad jurídica posible ejerciendo con ánimo de dueño la posesión sobre la cosa y acumulando la prueba que surja de dicha posesión para el momento oportuno.

La situación de hecho que atravesó todos estos años el poseedor se resuelve cuando se le transforma en situación de derecho, circunstancia que acaece al dictarse la sentencia declarativa de adquisición de la propiedad, sentencia que hace las veces de título. Y en este sentido la falta de seguridad jurídica irá disminuyendo a medida de que el poseedor cumplimente con los requisitos necesarios, en forma continua y pueda probarlo.

El poseedor allana su camino hacia la adquisición del dominio, se dirige a ella, el ordenamiento jurídico le otorga el remedio legal para situarlo en la posibilidad jurídica de adquirirlo, le otorga el instituto del que puede valerse el poseedor para adquirir la propiedad, pero el deberá ejercer su posesión con ánimo de dueño y reunir los elementos probatorios que acrediten, una vez cumplido el plazo de prescripción

adquisitiva, que ha ejercido dicha posesión, y allí es donde deberá apuntar sus esfuerzos para disminuir la falta de seguridad jurídica existente.

### **Conclusión final.**

Llegando al final del presente trabajo en el que se tuvo en miras el desarrollo y el abordaje del presente objetivo general “Analizar como el ordenamiento jurídico argentino resuelve la falta de seguridad jurídica de quienes no ostentan el título suficiente sobre el inmueble que pretenden adquirir, e identificar los fundamentos y la finalidad del instituto de la prescripción adquisitiva”, se llegó a la conclusión, que el ordenamiento jurídico argentino contiene un conjunto sistematizado de normas en el que mediante la comprensión de estas es posible abordar la solución a esta situación problemática. A través de los artículos comprendidos en el ordenamiento jurídico se encontró la solución de quienes sufren la inseguridad jurídica al no ostentar el título suficiente sobre la propiedad que están poseyendo, otorgando respuesta al interrogante planteado ¿Cómo el ordenamiento jurídico argentino resuelve la falta de seguridad jurídica, de quienes no ostentan el título suficiente sobre el derecho real principal del inmueble que pretenden adquirir? ¿Cuáles son los fundamentos y la finalidad por el cual se busca solucionar la confrontación existente entre el derecho del poseedor que intenta prescribir mediante la posesión y el derecho del titular registral sobre la propiedad?

A tal efecto se pudo contrastar que quienes cumplen con los requisitos de fondo que establece la ley, siendo estos el ejercicio de actos posesorios ejecutados en un lapso de tiempo de forma ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida llevado a cabo por el poseedor sobre el objeto inmueble que pretende usucapir, la ley lo sitúa en la posibilidad jurídica de poder adquirir la propiedad inmueble, siendo necesario luego la comprobación de los hechos posesorios por parte del juez competente, al efecto de declarar el derecho alegado por el poseedor.

También a través del análisis se han desarrollado las distintas posturas doctrinarias que dan sustento y fundamentan al instituto de la prescripción adquisitiva, siendo el descubrimiento de estos fundamentos un elemento de suma importancia ya

que es la base que permite sostener a la usucapión y darle el peso y entidad jurídica a este instituto tan importante, como medio de adquirir excepcionalmente propiedades.

Uno de los hallazgos importantes es cuando se logró determinar el momento en el que la prescripción adquisitiva pasa a dar cese a la incertidumbre de quien es verdaderamente el poseedor del inmueble. Este instituto pone fin a la inseguridad e incertidumbre jurídica cuando el poseedor cumple con los requisitos de ley, permitiendo no solo su adquisición y consolidación de un inmueble a su patrimonio, otorgándole un título a su propiedad del cual antes carecía, sino que también provoca el cese de todo tipo de reclamación jurídica que pueda tener el propietario registral.

No importa cuál es el origen por el cual se llegó a esta situación generadora de incesante y universal incertidumbre respecto a las tierras, sino que lo importante es su solución por medio de un ordenamiento jurídico que comprende el abordaje de esta situación.

La colisión generada por una situación de hecho del poseedor con el derecho del titular registral, generadora de falta de seguridad jurídica hacia el poseedor motivo a la ausencia de un vínculo jurídico con la cosa, se ha podido resolver mediante la actitud positiva del poseedor, reflejada por la ejecución de actos posesorios, realizados de forma ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida, motivo del abandono del titular.

Esta situación de hecho tan compleja, sostenida por el lapso de tiempo necesario para cada tipo de prescripción, permite y sitúa al poseedor en la posibilidad jurídica de adquirir la propiedad de forma definitiva, agregando un bien al patrimonio del poseedor antes inexistente. Esta posibilidad jurídica de adquirir un derecho de forma originaria para que quede protegida jurídicamente, es necesario el acceso a la justicia ya sea en carácter de actor o de demandado al repeler la acción del propietario, para que se compruebe cabalmente e inequívocamente los extremos alegados en la demanda, el cual puede culminar con el rechazo o con el otorgamiento de un derecho real de dominio. Teniendo la sentencia en caso de otorgar el derecho real de dominio un efecto declarativo, el cual hace las veces de título, y no hace más que declarar un estado ya existente antes del inicio de la demanda. Siendo por último necesario cumplir con el requisito de la inscripción del título al solo efecto *erga*

*omnes*, el cual pone fin y soluciona la falta de seguridad jurídica del poseedor, siendo revelador de una situación jurídica antes inexistente. Esta manifestación otorga respuesta al interrogante ¿Cómo resuelve el derecho la confrontación entre quien tiene una situación de hecho contra quien ostenta un título suficiente sobre la propiedad pero no ejerce la posesión?

Se pudo obtener a lo largo del presente trabajo cuales son los requisitos que deben sostenerse a lo largo de la posesión, cuales son los fundamentos y utilidad del instituto, cuales son las alternativas que dependiendo de la condición personal del poseedor permiten adquirir la propiedad por un lapso menor de tiempo, como en el caso de ser posible la unión de posesiones y también se determinó cuando se tiene por adquirida la propiedad, siendo previamente necesario el cabal cumplimiento de los requisitos que establece la ley, para luego tener disponible el acceso a la justicia para la comprobación de los extremos alegados en la demanda y los que verdaderamente fueron realizados en la realidad, que culmina con el dictado de una sentencia declarativa del derecho prescripto por la ley, para por último realizar el proceso de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En el proceso de este trabajo se pudo dar respuesta a preguntas planteadas en la introducción como ¿Es justo que las situaciones o relaciones reales se tornen inestables indefinidamente?, dándose respuesta a través de los fundamentos y finalidad de este instituto, expresando que es necesario el cese de situaciones generadoras de incesante incertidumbre, de inseguridades y de conflicto, el cual por medio de la usucapión como forma de adquirir la propiedad, es la encargada de surtir los efectos adquisitivos de la propiedad poseída, poniendo fin a situaciones de inestabilidad jurídica sobre la propiedad y respecto de las relaciones reales. En este sentido se ha podido cumplir claramente con el objetivo de desarrollar el fundamento y finalidad de este instituto, dando respuesta al interrogante planteado ¿Cuál es la finalidad que el derecho busca con este instituto de los derechos reales? Pudiéndose comprobar que su finalidad es el cese de situaciones inestables, litigiosas, que provocan la alteración de la paz y seguridad jurídica.

Otro de los interrogantes planteados ¿Es justo que el poseedor tenga tanta inseguridad jurídica e inestabilidad económica por estar en una propiedad ajena, y verse sorprendido en cualquier momento por el propietario? Este interrogante es el

que está presente a lo largo de toda la posesión debido su falta de título suficiente sobre el inmueble que está poseyendo, pero por el camino de la posesión y con el cumplimiento de las condiciones durante el tiempo que establece la ley, la usucapión se encarga de dar por resuelto la inseguridad de estar asentado en una propiedad ajena. El poseedor es consciente de este grado de inseguridad que tiene, por eso durante todos estos años el poseedor irá cumplimentando los requisitos a través del tiempo a los fines de ir disminuyendo la falta de seguridad jurídica.

Se ha llegado a la presente conclusión y solución problemática, por el análisis de la información recopilada de la temática, la búsqueda de argumentos jurídicos y también por el análisis personal que permitió dar una solución a la falta de seguridad jurídica del poseedor.

Siguen surgiendo nuevas situaciones jurídicas que se presentan cuando pareciera que el derecho las solucionó con el otorgamiento de la propiedad al poseedor, como ser el problema jurídico de la garantías reales por ejemplo las hipotecas constituidas sobre la propiedad objeto de ser usucapida ¿Cómo resuelve el ordenamiento jurídico argentino la constitución de derechos reales accesorios por el propietario y el poseedor cuando el inmueble es objeto de usucapión? ¿Es justo que el poseedor adquiera una propiedad con garantía real, con la latente posibilidad de ser ejecutada la garantía por el acreedor? ¿Perdería sentido el instituto si el poseedor al adquirir la propiedad luego se viera ejecutado por un tercero?

Para dar cierre a esta conclusión, se puede afirmar que la prescripción adquisitiva es un modo legal de adquisición de bienes, siendo en este caso posible la adquisición de la propiedad por el uso y goce de los bienes que han sido abandonadas por el propietario, por lo cual su adquisición se produce por el no titular mediante la prescripción adquisitiva, llevada a cabo a través del ejercicio de actos posesorios realizados de forma ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida.

La prescripción adquisitiva es un instituto que protege la posesión, luego de que el sujeto haya cumplimentado con las condiciones que prescribe la ley, otorgándole el carácter según el caso de legitimado activo o pasivo, debido que el derecho se puede alegar tanto como parte actora como en el supuesto de ser demandado.

## **Bibliografía Consultada**

### **1. Doctrina**

-Arean Beatriz (1998), *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada). Buenos Aires, Editorial Hammurabi S.R.L.

-Blas Eduardo Ramírez P. (2006) - Lección 18 la Usucapión [<http://realesuni.blogspot.com.ar/2006/06/leccion-18-la-usucapion.html>] *Derechos Reales del 3<sup>er</sup>*. Curso de la Facultad de Derecho de la UNI-PY.

- Borda, Guillermo A. (1992) *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales*. Córdoba, Albeledo Perrot.

- Bueres Alberto J. (2014) *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, Tomo I y II* (1ª Edición). Buenos Aires, Editorial Hammurabi S.R.L.

-“*La Certeza del Derecho*”, LL, (edición del 08/03/2006). Alpa, 2006.

- Macedo C. S. (2008). Prescripción adquisitiva de dominio o usucapión [<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/9ae7f10046e110ed95339544013c2be7/Tema+III.+Prescripci%C3%B3n+ya+cumplida+y+la+Interrupci%C3%B3n+por+la+Interrupci%C3%B3n+de+Demanda.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9ae7f10046e110ed95339544013c2be7>] *Revista Jurídica del Perú*, (83), 313-321. Consultado el 09/01/2016.

- Marina, Mariani de Vidal (2004). *Derecho Civil, Derechos Reales*. (7ª edición actualizada). Buenos Aires, Editorial Zavalía.

- Papaño Ricardo J., Kiper Claudio M., Dillon Gregorio A., Causse Jorge R. (2004) *Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo I y 2*. (2ª Ed. Actualizada y ampliada). Buenos Aires, Editorial Astrea.



-Rivera, Julio Cesar y Medina Graciela (2014) *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V y VI*. (1ª edición). Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley 2014.

-Salvat, Raymundo (1952). *Tratado de derecho civil argentino. Derechos Reales*, (4ª edición actualizada). Buenos Aires, Tea.

- Tinti Pedro León (2011). *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada) Córdoba, Editorial Alveroni.

-Valdés Horacio y Orchansky Benito, (1969) *Lecciones de derechos reales*. Marcos Lerner, Editora Córdoba, Córdoba.

## 2. Jurisprudencia

-C.S.J.N. “Agustín Ercolano v. Julieta Lanteri de Renshaw.” Buenos Aires, 28/04/1922. Página 1.

De página web: <http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo13/files/Ercolano.pdf>

-C.S.J.N. “Bourdieu, Pedro E. v. Municipalidad de la Capital Federal”, Fallo 145:307. JA 18-818. De fecha 16/12/1925. De página web: <http://www.planetaius.com.ar/foroderecho/encuentro-texto-completo-fallo-bourdieu-c-mun-bs-as-2655>

-“Flores Jorge Alejandro y otra C/ Cimerillini Marino s/ prescripción adquisitiva (ordinario)” (Expte.33.014-IX-09). Sentencia General Roca. De fecha: 05/02/2014 [http://www.jusrionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt\\_nro\\_expediente=&txt\\_caratula=&cbo\\_desde\\_dia=1&cbo\\_desde\\_mes=1&cbo\\_desde\\_anio=1990&cbo\\_hasta\\_dia=7&cbo\\_hasta\\_mes=5&cbo\\_hasta\\_anio=2999&txt\\_nro\\_sentencia=&cbo\\_tipo\\_sentencia=-1&txt\\_sentencia=&cbo\\_organismo=-1](http://www.jusrionegro.gov.ar/inicio/jurisprudencia/ver.protocolo.php?id=45158&txt_nro_expediente=&txt_caratula=&cbo_desde_dia=1&cbo_desde_mes=1&cbo_desde_anio=1990&cbo_hasta_dia=7&cbo_hasta_mes=5&cbo_hasta_anio=2999&txt_nro_sentencia=&cbo_tipo_sentencia=-1&txt_sentencia=&cbo_organismo=-1) Poder Judicial de Rio Negro

-Cam. Apel. Civ. Expt. 838. CAT “Cora Graciela c/ Municipalidad de Gaimans/ Recurso de Apelación” (Trelew Chubut) De fecha: 27/08/2014. De: <http://es.slideshare.net/ninanor2003/usucapin-administrativa>. Recuperado 02/09/2014. [www.elDial.com](http://www.elDial.com)

-Cam. Nac. Apel. Civ., sala H en los autos “*Favilla Eduardo c/Favilla Alberto Jorge s/Prescripción adquisitiva*”. De fecha: 05.06.03. De: [http://www.diariojudicial.com/contenidos/2003/06/06/noticia\\_0003.html](http://www.diariojudicial.com/contenidos/2003/06/06/noticia_0003.html) Recuperado el: 16/07/2010

-Cam. Nac. Apel. en lo Com. Sala A, “Conylot SACIFIA s/ quiebra – incidente de escrituración por Raffo Alejo César” De fecha: 15/05/2015 <http://aldiaargentina.microjuris.com/2015/08/10/la-prescripcion-corta-con-justo-titulo-y-buena-fe-no-es-aplicable-cuando-se-basa-en-la-existencia-de-un-contrato-de-cesion-de-derechos/> . Recuperado el: 10/08/2015 Ed. Microjuris.com

-Cam. Apel. Civ. y Com. de Rosario. Sala 3ª. Autos “Pagani Miguel A. s/ prescripción adquisitiva” Expte. N° 171/14. De fecha: 03/11/2014. De: <http://aldiaargentina.microjuris.com/2015/05/12/rechazo-de-la-demanda-de-prescripcion-adquisitiva-si-el-actor-no-logro-demostrar-la-posesion-de-su-cedente-ni-la-de-sus-antecesores-no-alcanzando-los-20-anos-requeridos-para-usucapir-uniendo-las-tre/>. Página web: Ed. Microjuris.com

-“Verni y otros v. Moyano de y otros”, J.A. 1960 II-70. Tucumán 1959. <http://portaldeabogados.com.ar/foros/viewtopic.php?f=2&t=49227&start=15>, De fecha: 26/01/2013

-Cam. Apel. Civ. De Trelew., sala 2ª, “Vera Vazquez, Oscar y otra c/Jaramillo Beltrán , Roberto s/ prescripción adquisitiva” De fecha: 7/03/2012 <http://www.eldial.com/nuevo/lite-jurisprudenciadetalle.asp?id=31838&base=14&h=u>  
De. [www.elDial.com](http://www.elDial.com)

-Cam. Nac. Apel. Civ. Sala F “Fuoco Leonardo Daniel c/ Geoghean Patricio Gregorio y otros s/ prescripción adquisitiva” De fecha: 6/03/2013

## Prescripción adquisitiva

<http://aldiaargentina.microjuris.com/2014/01/29/el-solo-pago-de-impuestos-durante-la-posesion-carece-de-entidad-suficiente-para-fundar-la-prescripcion-adquisitiva/>

Recuperado el 29/01/2014. Ed. Microjuris.com

-Cam. Única Prov. De Apel. Civ., Com., Lab., Min. Y Familia. Sala II, “Municipalidad de San Martín de los Andes c/ Contreras Rafael s/ Acción posesoria”.

De fecha: 04/07/2014. De:

[http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4\\_2014.pdf](http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4_2014.pdf) Página 334.

Del Boletín de la Secretaría de Biblioteca y Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia, año 1, N°4 2014. Página web:

<http://www.jusneuquen.gov.ar/index.php/jurisprudencia>

-Cam. Apel. Civ. “Curan, D. E. c/ Belletti, A. y otro s/Prescripción Adquisitiva” De fecha 2014. [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar). Recuperado el 20/03/2015

-C.S.J.N., autos “Glastra S.A.E e.I. c/ Nación Argentina y otros”. De fecha 07/10/1993 <http://thomsonreuterslatam.com/2012/03/08/fallo-del-dia-rechazo-de-demanda-por-prescripcion-adquisitiva-incoada-por-una-mujer-contrasus-coherederos/> Recuperado: 08/03/2012

-Cam. de Apel. Civ. y Com. de Junín Expte. N°: CHA-21556-2009 “GOMEZ ELIDA C. C/ GIAMMICHELE MARIANA C. E. Y OTROS S/ USUCAPION” [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar) Fecha: 01/11/2011. De:

<https://www.google.com.ar/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj35qihlr7KAhXHTZAKHRe3B30QFggaMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.scba.gov.ar%2Fincludes%2Fdescarga.asp%3Fid%3D19748%26n%3DVer%2520Sentencia%2520%2821556%29.pdf&usg=AFQjCNEgizMf7EsktzFZtSn-Uw7P4cmGCQ&bvm=bv.112454388,d.Y2I>

-Cam. Apel. Civ. y Com. Lab. y Min. Sala I “Vilugron Carlos Gabriel c/ Fernandez Daniel Jose y otro s/ Prescripción”. (Expte.: 381422/2008) Fecha: 22/07/2014. De:

[http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4\\_2014.pdf#page=402&zoom=auto,73,354](http://www.jusneuquen.gov.ar/images2/Biblioteca/BoletinN4_2014.pdf#page=402&zoom=auto,73,354). Página 402. Del Boletín de la Secretaría de Biblioteca y

## Prescripción adquisitiva

Jurisprudencia del Tribuna Superior de Justicia, año 1, N°4 2014. Página web:  
<http://www.jusneuquen.gov.ar/index.php/jurisprudencia>

-Cam. Nac. Apele Civ, Sala A. Autos: “D., A. C. A. c. C., J. A. s/Prescripción adquisitiva”. Fecha: 22/12/2011 De:  
[http://judicialdelnoa.com.ar/jurisprudencia\\_desarrollo.php?id=27587](http://judicialdelnoa.com.ar/jurisprudencia_desarrollo.php?id=27587)

-C.S.J.N. “Horta, José c. Harguindeguy, Ernesto”. Sentencia del 21/8/1922. De página web: <http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo13/files/Horta.pdf>

-CN. Civ., Sala D, 10/12/2009, Lexis N° 1/70058910-1, citado en Rivera y Medina (2014) pág. 245. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CCiv. Com. Minas Paz y Trib.. Mendoza, Sala 4ª, 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1. Citado en Rivera y Medina (2014) pág. 277. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CCiv. Y Com. Rosario, sala 1, 4/3/1996, JA 1999-I, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 250 *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CNCiv., sala F, 18/6/2002, LA LEY, 2003-A, 317, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 250. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CCiv. Y Com. Mar del Plata, sala 2ª, 6/5/1999, Lexis 14/94678, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 254. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CNCiv., Sala E, 21/11/72, ED, 47-580, citado por Arean, (1998) pág. 187. *Juicio de usucapión.* (3ª edición actualizada).

-CCiv. 1ª Cap., 14/9/38, JA, 63-859, citado en Arean, (1998) pág. 202/203. *Juicio de usucapión*. (3ª edición actualizada).

-CNCiv y Com. Fed. Sala II, 24/9/1991, La Ley, 1992-C, 323-DJ, 1992-2, 426, citado por Rivera y Medina (2014) *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

-CCiv. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, sala 4ª . 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1, citado por Rivera y Medina, 2014 pág. 277. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

--CCiv. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, sala 4ª . 9/5/2008, Lexis N° 1/70044762-1, citado por Rivera y Medina, (2014) pág. 277. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

-CCiv. Y Com. Córdoba, sala 7ª, 25/7/2006, Lexis N° 1/70025048, citado por Rivera, (2014) pág. 281. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

-C.N.Civ. Sala C, LL, 154-76, citado en Tinti, (2011) pág. 54. *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada)

-CNCiv., sala H, 6/2/2001, JA, 2001-III-106, Albeledo Perrot, N° 1/51197, citado por Rivera, (2014) pág. 308. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

-CCiv. Y Com. Santiago del Estero, sala 2ª , 18/11/1998, Lexis 19/722, citado por Rivera, (2014) pág. 293. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V*. (1ª edición).

-CCC 1º Tucumán, LL, 152-536, citado en Tinti, 2011 pág. 74. *El Proceso de Usucapión*. (5ª ED. Ampliada y actualizada)

-CCiv. Y Com., Mercedes, Sala I, 21/4/2009, LLBA, 2010-347, citado por Rivera, (2014) pág. 253. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CCC Bahia Blanca, LL, 156-854, sum. 899, citado en Tinti, (2011) pág. 74. *El Proceso de Usucapión.* (5ª ED. Ampliada y actualizada)

-CCiv. Y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 18/11/1998, Lexis 19/722, citado por Rivera, (2014) pág. 293. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CCiv. Y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 18/11/1998, Lexis 19/722, citado por Rivera, (2014) pág. 293. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-CNCom., sala A, 30/5/2003, II\_VI-216, citado por Rivera, (2014) pág. 631. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-Cám. Apel. Civ. Y Com. Mercedes, Sala II, 27/2/79, LL, 1979-257, citado por Arean, (1998) pág. 333. *Juicio de usucapión.* (3ª edición actualizada).

-CN Civ., Sala B, Rep. LL, XXXIX-1606, sum. 198, citado por Tinti, (2011) pág.163. *El Proceso de Usucapión.* (5ª ED. Ampliada y actualizada)

-SCBA, 27/5/75, LL, 1975-C-251, citado por Arean, (1998) pág. 334. *Juicio de usucapión.* (3ª edición actualizada).

-SC Mendoza, sala 1ª , 19/04/2004, expte. 74.287, en j 75599/34696, LS, 335-190, citado en Rivera, (2014) pág. 279. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

-ST Santiago del Estero, 07/09/2009, Lexis N° 19/20271. Citado en Rivera y Medina (2014) pág. 244. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V.* (1ª edición).

### **3. Legislación**

- Código Civil y Comercial de la Nación ley 26.994.
- Ley de Catastro Nacional N° 14.159, arts. 24 y 25. Fecha B.O.: 29/09/1952.
- Ley de Registro de la propiedad inmueble N°17.801. Fecha B.O.: 28/06/1968.
- Constitución Nacional arts. 14, 17 y 20.
- Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de San Luis, Ley VI-0150-2013 Fecha B.O.: 06/12/2013, art. 910.

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

Por la presente, autorizo a la Universidad 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>	Pablo Benjamín Jiménez
<b>DNI</b> <i>(del autor-tesista)</i>	37.561.204
<b>Título y subtítulo</b> <i>(completos de la Tesis)</i>	La prescripción adquisitiva y la falta de seguridad jurídica del poseedor
<b>Correo electrónico</b> <i>(del autor-tesista)</i>	pablo-benjamin@hotmail.com.ar
<b>Unidad Académica</b> <i>(donde se presentó la obra)</i>	Universidad 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>	



Prescripción adquisitiva

Otorgo expreso consentimiento para que la copia electrónica de mi Tesis sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21 según el siguiente detalle:

<b>Texto completo de toda la Tesis</b> (Marcar SI/NO) <sup>[1]</sup>	SI
<b>Publicación parcial</b> (informar que capítulos se publicarán)	

Otorgo expreso consentimiento para que la versión electrónica de este libro sea publicada en la en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21.

**Lugar y fecha:**

\_\_\_\_\_  
Firma autor-tesista

\_\_\_\_\_  
Aclaración autor-tesista

Esta Secretaría/Departamento de Posgrado de la Unidad Académica: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ certifica que la tesis adjunta es la aprobada y registrada en esta dependencia.

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Aclaración

Sello de la Secretaría/Departamento de Posgrado

[1] Advertencia: Se informa al autor/tesista que es conveniente publicar en la Biblioteca Digital las obras intelectuales editadas e inscriptas en el INPI para asegurar la plena protección de sus derechos intelectuales (Ley 11.723) y propiedad industrial (Ley 22.362 y Dec. 6673/63. Se recomienda la NO publicación de aquellas tesis que desarrollan un invento patentable, modelo de utilidad y diseño industrial que no ha sido registrado en el INPI, a los fines de preservar la novedad de la creación.