



PROYECTO DE INVESTIGACION APLICADA

La prescripción adquisitiva y los apremios judiciales en la provincia de Buenos Aires

Carrera: Abogacía

Alumno: Alejandro Giacomelli

Año: 2017

Alejandro Giacomelli

## RESUMEN

La prescripción adquisitiva y el juicio de apremio ofrecen el marco jurídico a través del cual la perpetuidad del dominio es vulnerada ante lo que nosotros llamaremos el mal ejercicio de la posesión.

La posesión no ejercida correctamente será la causa de los fenómenos de ocupación de terrenos y de remates judiciales que desembocaran en nuevos titulares dominiales sin que haga falta la tradición del inmueble.

Este trabajo estudiará las variantes jurídicas que habilitan el acceso a una vivienda propia a precios mucho más económicos que los de mercado, o directamente sin precio alguno; así como las causas y consecuencias de estos fenómenos sociales y jurídicos de gran relevancia actual.

.

## **ABSTRACT**

The acquisitive prescription and the judicial auctions offer the legal framework through which the perpetuity of the domain is violated due to what we will call the wrong exercise of the possession.

Possession not exercised correctly will be the cause of the phenomena of occupation of land and judicial auctions that will lead to new owners without the need of property transfer.

This paper will study the legal variants that allow access to a home at prices much cheaper than those in the market, or directly without any price; as well as the causes and consequences of these social and legal phenomena of great relevance today.

## INDICE

Introducción General.....	7
<b>1- CAPITULO 1: El déficit de Vivienda en el Conurbano bonaerense</b>	
1.1 Introducción.....	10
1.2 Factores que contribuyen a una migración desde el Conurbano bonaerense... 11	
1.2.1 La concentración de población en el Conurbano.....	11
1.2.2 La calidad de la vivienda en el Conurbano.....	11
1.2.3 Índice de propiedades desocupadas por sus dueños.....	12
1.2.4 El sueño de la vivienda propia.....	13
1.2.5 Pobreza y desocupación en el Conurbano.....	14
1.3 Conclusión.....	16
<b>2- CAPITULO 2: El instituto jurídico de la prescripción adquisitiva</b>	
2.1 Introducción.....	17
2.2 La Prescripción adquisitiva.....	17
2.3 Aspectos procesales de la prescripción adquisitiva.....	23
2.4 Notas de jurisprudencia.....	30
2.5 Conclusión.....	32
<b>3- CAPITULO 3: El instituto jurídico del juicio sobre apremio</b>	
3.1 Introducción.....	33
3.2 El juicio sobre apremio y el remate.....	33
3.3 Aspectos procesales del juicio sobre apremio.....	35

3.4 Notas de jurisprudencia.....	42
3.5 Conclusión.....	46
4- CAPITULO 4: La liga de compradores y las nulidades en subasta	
4.1- Introducción.....	47
4.2 El régimen de nulidades y su aplicación en subastas.....	52
4.3 Posibles soluciones para evitar subastas anulables.....	53
4.4 Notas de jurisprudencia.....	54
4.5 Conclusión.....	57
5- CAPITULO 5: La usucapión y el juicio sobre apremio desde la perspectiva del propietario demandado	
5.1 Introducción.....	58
5.2 Defensas del propietario en el caso de la usucapión.....	58
5.3 Defensas del propietario en el caso del juicio sobre apremio.....	64
5.4 La Cosa juzgado formal en el juicio sobre apremio.....	66
5.5 Conclusión.....	68
6-CAPITULO 6: Efectos positivos y negativos de la usucapión y las subastas judiciales	
6.1 Introducción.....	70
6.2 Mejor acceso a la vivienda a costa de un debilitamiento en la propiedad privada...70	
6.3 Conclusión.....	75

CONCLUSION FINAL.....77

LISTADO DE BILIOGRAFIA.....79

## INTRODUCCION

El presente trabajo final de grado abordará la problemática actual referida a la gran cantidad de terrenos poseídos sin título suficiente o directamente desocupados que hay en la Provincia de Buenos Aires, situaciones que terminan siendo corregidas jurídicamente por medio del instituto de la prescripción adquisitiva o el juicio sobre apremio, respectivamente.

La relación que hay entre estos dos hechos es doble, a saber: en ambos casos se puede dar el supuesto de cambio en la titularidad dominial sin voluntad del actual titular, y en segundo lugar, en ambos casos se evidencia la necesidad y el gran incentivo que hay en la Provincia por adquirir la vivienda propia de la manera menos costosa posible.

Creemos que en este aspecto el presente trabajo ofrece un análisis innovador, pero también un aspecto descriptivo, por medio del cual se intentará justificar las motivaciones que llevan a las familias a exiliarse del Conurbano buscando instalarse en terrenos del Interior de la Provincia, así como explicar y describir los institutos jurídicos que permiten que exista un cambio en el dominio desde personas que descuidan la posesión de sus terrenos hacia personas que buscan poseer activamente terrenos, dejando atrás sus antiguos hogares y mudándose al interior de la Provincia.

La relevancia de la temática elegida salta a la vista al considerar el aspecto social que yace debajo de estas modificaciones de dominio y que a grandes rasgos presentan como causa el mal ejercicio de la posesión y como efecto el fenómeno migratorio mencionado.

El análisis se servirá del método cualitativo revisando doctrina, jurisprudencia y legislación y también del cuantitativo al ponderar datos duros sobre las situaciones de

vivienda en la Provincia de Buenos Aires en general y en el Conurbano bonaerense en particular.

El periodo de tiempo en estudio va desde 1995 hasta el año 2015. Tomamos el año 1995 como punto de partida porque ya en 1994 la sanción de la reforma constitucional preveía en su artículo 123 la autonomía de los municipios y por lo tanto les otorgaba facultades para dictar sus propias tasas y contribuciones y reglamentar todo lo pertinente al no cobro de las mismas por medio de juicios de apremio. Por otro lado la crisis del 2001 dio lugar a un incremento en las dificultades del acceso al crédito para vivienda y también un aumento de la cantidad de deudores morosos del impuesto inmobiliario, condición previa para el procedimiento de remate. También se tienen en cuenta datos del censo poblacional elaborado por el Indec en el año 2010, y cerramos el periodo de análisis en el año 2015 con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil.

En el capítulo 1 explicaremos brevemente las deficiencias de acceso a vivienda propia en la Provincia de Buenos Aires que sirven de motivación para los fenómenos posteriormente analizados.

En el capítulo 2 y 3 analizaremos las condiciones de validez de la usucapión según las normas de fondo nacionales y las normas procesales de la Provincia de Buenos Aires, así como las condiciones que deben existir para que se lleve a cabo un juicio sobre apremio en la Provincia de Buenos Aires.

En el capítulo 4 contemplamos los vicios procesales que suelen ocurrir y deben evitarse para que el juicio de apremio tenga una sentencia firme y no procedan incidentes de nulidad. Una vez analizados en profundidad los mecanismos jurídicos a través de la cual la perpetuidad del dominio se pierde involuntariamente, sea por usucapión sea por subasta



judicial, en el capítulo 5 repasamos las alternativas que poseen los titulares dominiales para impedir la modificación del dominio involuntaria.

Por último, en el capítulo 6 contemplamos los efectos positivos y negativos que la usucapión y el juicio sobre apremio producen en el plano social y económico.

El fenómeno poblacional actual y la extrema necesidad de vivienda propia producto de los altos precios de los inmuebles, junto con la escasa financiación para poder adquirirlos, son ponderados actualmente por la doctrina otorgándole al Derecho un cariz más social de lo que era el “Derecho Clásico”; aquel marco institucional y jurídico originario de nuestro País, que comenzó con la Constitución de 1853 y que buscaba otorgar seguridad jurídica y garantías a la propiedad privada, pero que ya con la reforma de 1957 y la implementación del artículo 14 bis, pasó a garantizar el acceso de toda la población a la vivienda propia.

Ante ésta problemática, encontramos dos mecanismos jurídicos que son la prescripción adquisitiva y los juicios sobre apremios, por los cuales sin intervención estatal, los particulares por sus propios medios intentan satisfacer sus necesidades de vivienda.

Ambas cuestiones se relacionan entre sí mediante el nexo de la posesión. Como veremos más adelante, la forma en que se lleva a cabo la posesión como ejercicio de poder absoluto y exclusivo sobre el inmueble, determina que surjan o no los causales de pérdida involuntaria del dominio.

La temática elegida posee total vigencia como realidad social y, a nuestro entender, es necesario profundizar su estudio con el propósito de controlar los efectos negativos que estos dos institutos jurídicos producen, así como ampliar sus efectos positivos en el campo del acceso a la vivienda propia.

## **CAPITULO 1:**

### **EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL CONURBANO BONAERENSE**

#### **1.1- INTRODUCCION**

Según se adelantó en la introducción, el propósito del presente trabajo es estudiar dos fenómenos jurídicos distintos pero que sirven a la misma finalidad, que es satisfacer la demanda de vivienda propia a precios más bajos que los del mercado.

En el caso de la usucapión, tenemos que muchas familias compran terrenos a sumas irrisorias sin obtener título suficiente para poder escriturar a su nombre y en la mayoría de los casos sin un título justo que les permita siquiera realizar la usucapión corta.

En el caso de los juicios sobre apremios, el comprador acude a un remate para comprar un inmueble ejecutado por acumulación de deudas y termina adquiriéndolo, en muchos casos, por un valor que ni siquiera alcanza para cubrir el pago de las mismas. Esto ocurre porque el propósito de los remates es liquidar activos rápidamente a un precio base o de mínima que suele ser muy bajo adrede para que la venta se concrete.

La relación entre ambos institutos jurídicos es clara: ambos se erigen como opciones para cumplir el sueño de la vivienda propia a precios más que accesibles.

Vale la pena entonces analizar algunos datos concretos que expliquen porque las familias migran desde las zonas urbanizadas hasta los municipios donde la tierra es abundante y por lo tanto los precios más asequibles.

## **1.2 FACTORES QUE CONTRIBUYEN A UNA MIGRACION DESDE EL CONURBANO BONAERENSE**

### **1.2.1 LA CONCENTRACION DE POBLACION EN EL CONURBANO**

Según datos del censo del Indec del 2010, la Provincia de Buenos Aires concentra un 38.9% de la población del País y el conurbano bonaerense un 32%. La población de la Provincia es de quince millones y medio de personas mientras que en el conurbano bonaerense (comprende la ciudad de Buenos Aires y toda el área metropolitana), la población ronda los catorce millones de personas. La concentración de población es evidente, casi un 93% de la población de la Provincia de Buenos Aires vive en un área de 2.681 kilómetros cuadrados, que comparados con los 307.571 kilómetros cuadrados de toda la Provincia, representa solo el 0.87% del territorio provincial. (*Demographia World Urban Areas*, 12th anual edition (2016)).

### **1.2.2 LA CALIDAD DE LA VIVIENDA EN EL CONURBANO**

Para entender las motivaciones que llevan a muchas familias del Conurbano bonaerense a buscar otras zonas donde afincarse, es importante también tener en cuenta algunos datos concretos de la situación habitacional en la Provincia de Buenos Aires. De acuerdo al censo poblacional del año 2010 tenemos que existe un 16,6% de los hogares que viven en condiciones precarias (rancho, casilla, vivienda móvil) en toda la Provincia. Sin embargo dicho número es un promedio que si se desagrega para el Conurbano bonaerense exhibe un porcentaje de 19,2% mientras que en el interior el número de viviendas precarias no excede el 12.6% del total de la Provincia.

Otro indicador interesante respecto a la calidad de la vivienda en el Conurbano comparada con el Interior es el porcentaje de hogares con hacinamiento o de tamaño de la vivienda en relación a sus ocupantes. El conurbano muestra un 16,6% del total hogares con hacinamiento en la Provincia mientras que en el interior el porcentaje ronda el 12,8%. (*Observatorio Social, Informe 36 (2013)*).

### **1.2.3 INDICES DE VIVIENDAS DESOCUPADAS POR SUS DUEÑOS**

Siguiendo con el análisis, el Censo del Indec para el año 2010 nos muestra que sobre un total de 5.3 millones de viviendas dentro de la Provincia de Buenos Aires, más de 952 mil se encuentran deshabitadas. Es decir un 17.7% de las viviendas se encuentran desocupadas, siendo esto un caldo de cultivo para posibilitar la venta de terrenos ajenos, o mismo la ocupación de terrenos e inmuebles con el fin de luego usucapirlos.

En el partido de La Costa por ejemplo, un destino turístico por excelencia, vemos un dato llamativo, ya que el promedio de viviendas deshabitadas al momento del censo es del 75%. Es entendible que gran parte de los inmuebles en La Costa sean de veraneo y estén desocupados gran parte del año y no es casualidad que sean los terrenos más buscados para iniciar usucapiones o realizar compras judiciales por falta de pago de impuestos.

Si a esto se le suma que es un Partido ubicado a escasas horas de viaje de la Capital Federal y del conurbano bonaerense, y que además cuenta con la posibilidad de brindar trabajo al menos de manera estacional durante las temporadas de verano, podemos concluir que es una zona buscada por los migrantes ya mencionados y por lo tanto, sería de especial importancia por parte de las autoridades y fuerzas de seguridad, poner cuidado y atención a la ocupación ilegal de terrenos en esta zona.

**Cuadro 1:** Viviendas habitadas y deshabitadas en algunos Municipios de la Provincia de Buenos Aires

Partido	Total de viviendas	Viviendas particulares		Viviendas colectivas
		Habitadas	Deshabitadas	
General Lavalle	1.666	1.146	513	7
General Paz	5.283	3.647	1.629	7
General Pinto	5.124	3.820	1.304	-
General Pueyrredón	307.977	201.039	106.365	573
General Rodríguez	29.337	22.724	6.585	28
General San Martín	138.091	121.392	16.619	80
General Viamonte	7.769	6.172	1.579	18
General Villegas	12.624	10.120	2.484	20
Guaminí	5.413	4.134	1.253	26
Hipólito Yrigoyen	4.002	3.206	786	10
Hurlingham	55.473	50.403	5.037	33
Itzaingó	54.417	48.074	6.289	54
José C. Paz	72.258	65.708	6.523	27
Junín	35.562	29.073	6.421	68
La Costa	98.019	23.241	74.616	162
La Matanza	447.455	405.338	41.968	149

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

#### 1.2.4 EL SUEÑO DE LA VIVIENDA PROPIA

Por otro lado, sobre 2.9 millones de hogares solo 2.2 millones son dueños de su vivienda, lo que nos da que casi un 25% de la población del Gran Buenos Aires habita su vivienda en carácter de inquilino, comodatario u otro régimen de tenencia aún más endeble.

La idea de alquilar una vivienda cuando con ese dinero se podría estar pagando la hipoteca por una casa propia es claramente desventajosa, más aun si añadimos la incertidumbre a la que está ligado un contrato de locación, que tiene un plazo fijo sujeto o no a renovación, y una renta variable que depende de la voluntad del propietario y de las condiciones inmobiliarias del mercado.

**Cuadro 2:** Régimen de tenencia de la vivienda

Régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno	Total de hogares	Casa		
		Total	A ( <sup>1</sup> )	B ( <sup>2</sup> )
<b>Total</b>	<b>2.934.373</b>	<b>2.447.992</b>	<b>2.018.286</b>	<b>429.706</b>
Propietario de la vivienda y el terreno	2.097.766	1.841.693	1.568.001	273.692
Propietario de la vivienda solamente	138.409	105.394	61.378	44.016
Inquilino	397.254	253.358	221.744	31.614
Ocupante por préstamo	204.289	171.095	114.081	57.014
Ocupante por relación de dependencia	14.443	10.503	8.040	2.463
Otra situación	82.212	65.949	45.042	20.907

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. - Las viviendas tipo B son las precarias (por ej.: sin inodoro, piso de baldosa, o instalación de agua). Las tipo A son el resto.

### 1.2.5 POBREZA Y DESOCUPACION EN EL CONURBANO

Por ultimo vemos que el índice de pobreza actual en las áreas urbanas es muy alto, rondando el 31% en el conurbano bonaerense, y constituyéndose así en otro argumento en favor de las migraciones internas hacia el interior de la Provincia.

**Cuadro 3:** Tasa de pobreza por aglomerado

Área geográfica	Pobreza		Indigencia	
	Hogares	Personas	Hogares	Personas
<b>Total aglomerados urbanos</b>	<b>23,1</b>	<b>32,2</b>	<b>4,8</b>	<b>6,3</b>
<b>Aglomerados del Interior</b>	<b>24,0</b>	<b>33,8</b>	<b>4,6</b>	<b>6,3</b>
<b>Regiones (<sup>2</sup>)</b>				
Gran Buenos Aires	22,2	30,9	5,0	6,2 ( <sup>1</sup> )
Cuyo	25,8	35,6	3,5 ( <sup>1</sup> )	4,5 ( <sup>1</sup> )
Noreste	29,9	40,1	5,3 ( <sup>1</sup> )	7,6 ( <sup>1</sup> )
Noroeste	26,5	35,8	3,8	4,8 ( <sup>1</sup> )
Pampeana	22,7	32,6	5,3	7,7 ( <sup>1</sup> )
Patagónica	17,6	24,7	2,8 ( <sup>1</sup> )	3,3 ( <sup>1</sup> )
<b>Total aglomerados de 500.000 y más habitantes</b>	<b>22,7</b>	<b>31,8</b>	<b>5,1</b>	<b>6,6</b>
<b>Total aglomerados de menos de 500.000 habitantes</b>	<b>24,6</b>	<b>34,2</b>	<b>3,7</b>	<b>5,0</b>

Fuente: INDEC- EPH de pobreza 2016

Si bien no contamos con datos de pobreza para zonas del interior de la Provincia, ya que solo se recopilan en grandes ciudades, inferimos que debido al mayor costo de transporte, vivienda y manutención que hay en las zonas urbanas, la calidad de vida para una persona con un salario mínimo sería menor en las zonas urbanas.

Así también pareciera confirmarlo el siguiente cuadro, que muestra una mayor tasa de desempleo en los aglomerados urbanos que en el interior, con un 10.6% versus un 7.7%.

**Cuadro 4:** Nivel de desocupación por aglomerado

Área geográfica	Tasas de						
	Actividad	Empleo	Desocupación	Ocupados demandantes de empleo	Subocupación	Subocupación demandante	Subocupación no demandante
Total 31 aglomerados urbanos	46,0	41,7	9,3	15,7	11,2	7,7	3,5
Aglomerados del interior	43,9	40,5	7,7	13,3	9,3	7,1	2,1
<b>Regiones</b>							
Gran Buenos Aires	47,7	42,7	10,6	17,6	12,7	8,2	4,6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (*)	56,1	51,4	8,5	14,0	10,3	6,6	3,7
Partidos del GBA (*)	45,6 (¶)	40,5 (¶)	11,2 (¶)	18,6 (¶)	13,5 (¶)	8,7 (¶)	4,8 (¶)

Fuente: INDEC, EPH segundo trimestre del 2016.

Si bien es cierto que la gran mayoría de fábricas, empresas de servicios y organismos públicos se encuentran ubicados más próximos al Conurbano bonaerense y las grandes ciudades, y por lo tanto las posibilidades de conseguir trabajo son mayores en esa zona, también es cierto, como hemos demostrado, que el déficit habitacional, la precariedad de las viviendas, la falta de vivienda propia, y los altos niveles de pobreza, generan incentivo a buscar una salida de los grandes conglomerados hacia lugares de la provincia con menor concentración de población y por lo tanto mayor disponibilidad de tierras.

Como se vio en el cuadro 1 hay municipios dentro de la Provincia, sobre todo los de veraneo, que no cuentan con población estable y donde por lo tanto gran parte de las viviendas permanecen desocupadas. Como veremos más adelante, estas viviendas serán

vendidas por personas que no son propietarias o serán rematadas por no contar con una posesión activa que incluya el pago de impuestos y tasas municipales.

### **1.3 CONCLUSION**

Habiendo examinado datos concretos de la realidad social del conurbano bonaerense, estamos en condiciones de establecer la tesis del presente trabajo de la siguiente forma:

En el gran buenos aires los problemas de vivienda y de menor calidad de vida para las familias de ingresos medios bajos, provocan una migración de familias hacia el interior de la Provincia que deviene en una búsqueda de inmuebles a bajo costo, y que culmina con la adquisición de los mismos a través de la prescripción adquisitiva y de los remates judiciales celebrados dentro de los juicios de apremio.

Demostramos en el presente capítulo que las condiciones están dadas para incentivar comportamientos migratorios desde el conurbano bonaerense hacia el interior de la Provincia, y consideramos que esto sucede por la gran cantidad de gente que no tiene vivienda propia y que padece condiciones de pobreza, desempleo y baja calidad habitacional y de vivienda en los grandes aglomerados, donde los costos de vida son mayores y la concentración de población encarece los inmuebles.

Como veremos en los siguientes capítulos esto a su vez desencadena una serie de efectos negativos que en el primer caso pueden atentar contra la propiedad privada a través de la ocupación ilegal de inmuebles y en el segundo caso generan una industria alrededor de la liga de compradores.-



## **CAPITULO 2:**

### **EL INSTITUTO JURIDICO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

#### **2.1-INTRODUCCION**

En el presente capítulo estableceremos el marco conceptual a través del cual se desarrollará el presente trabajo de investigación. Definimos uno de los dos institutos jurídicos a través de los cuales el ordenamiento jurídico permite que se den cambios en la titularidad del dominio sin que exista voluntad del propietario o tradición de la cosa. Estudiaremos primero la prescripción adquisitiva dejando el juicio sobre apremio y los remates para el siguiente capítulo.

Luego abordaremos los aspectos procesales a través de los cuales se puede ejercer el mencionado mecanismo de transmisión dominial, sin perder de vista que el proceso lo que busca es garantizar la defensa en juicio del demandado.

#### **2.2- LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

La propiedad privada se materializa en el caso de los bienes inmuebles a través de la adquisición de un Derecho Real, el cual según el artículo 1882 del Código Civil y Comercial, comprende el dominio, el condominio, el usufructo, la propiedad horizontal, entre otros. El dominio según el artículo 1942 del Código Civil y Comercial es perpetuo y se define como el derecho que tiene una persona sobre una cosa para usarla y disponer material y jurídicamente de ella. Además de ser perpetuo es exclusivo, por lo que el titular

de dominio puede privar a otra persona de utilizar su tierra (art. 1943). A su vez, para tener el derecho real de dominio se requiere título y modo suficiente.

Sin embargo el mismo artículo 1942 menciona que el dominio se puede extinguir por medio de la prescripción adquisitiva, la cuál puede ser breve o larga según medía justo título o no, y que es un modo de adquirir el derecho real de dominio por poseer la cosa durante el plazo previsto legalmente. (Art. 1897 del vigente Código).

Por otro lado, el artículo 1933 del Código Civil y Comercial, menciona que al no cumplir con los deberes de la posesión, entre ellos las cargas reales, la misma puede perderse; lo cual puede repercutir, vía los procesos judiciales aquí estudiados, en la pérdida de dominio. En estos casos la ley de la Provincia de Buenos Aires número 13.406 prevé un Instituto jurídico interesante y que vemos con habitualidad. Se trata del Juicio sobre apremio contra titulares de terrenos con importantes deudas fiscales y que se analizará en profundidad en el próximo capítulo.

Entrando más en detalle, el Código Civil y Comercial estipula en su artículo 1897 que la prescripción adquisitiva es un medio para adquirir derechos reales a través del ejercicio de la posesión en el tiempo.

La arista social que éste instituto jurídico posee en su contribución a la adquisición de la vivienda propia es ponderada por Moisset de Espanés (1977, p.2) , según quien: “El orden jurídico protege a quienes con su actividad logran que los bienes cumplan la función social de productividad a que están destinados, porque ello no sólo redundará en provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y por esa razón les brinda la seguridad de que -transcurridos los plazos legales- no serán molestados en el ejercicio de esas facultades, porque habrán consolidado su situación, adquiriendo definitivamente el derecho correspondiente”.

La prescripción adquisitiva, como ya hemos mencionado, puede ser breve o larga según se tenga justo título y buena fe o no, y requiere principalmente de posesión ostensible y continua (art. 1900 del Código Civil y Comercial).

Definimos la posesión en los términos del art. 1909 del Código Civil y Comercial es decir como poder de hecho ejercido por una persona sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real o dueño. Nos parece más apropiada la definición del Código Civil de Vélez, que dice así:

*“Art.2351.- Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.”*

Se diferencia de la tenencia, en que aquí quien ejerce el poder sobre la cosa lo hace a nombre de otra persona. Por lo cual el tiempo que una persona tuvo bajo su poder un inmueble, sea a título de inquilino, comodatario o cuidador, no será válido a los fines de adquirir el dominio por prescripción, ya que ese control que ejerció fue a nombre de otra persona y no a título de dueño. El Código Civil de Vélez descartaba totalmente esta posibilidad, prescribiendo ya en su artículo 2353 lo siguiente:

*“Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión.... El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.”*

La única posibilidad de pasar de ser tenedor a poseedor es intervenir el título, pero el plazo a computar será recién desde que quede claramente exteriorizada su voluntad de tener la cosa para sí y privar al dueño de la cosa (artículo 1915 del C.C.C).

Aclarado este punto, necesitamos ahondar en el concepto de posesión que como ya mencionamos es el requisito indispensable para usucapir. El Código de Vélez clarificaba los modos en que se comienza a poseer, lo cual es importante para luego computar el plazo de posesión exigible para usucapir. Así, en su artículo 2373 el Código menciona que la posesión se inicia con la aprehensión de la cosa por la persona, quien aunque no esté en contacto con la misma, debe tener posibilidad de tomarla para sí.

Cabe aclarar que la posesión por medio de boleto de compraventa puede ser de buena o mala fe según si el adquirente debió saber que quien le vendía era o no propietario del inmueble. La doctrina discute si el Boleto otorga posesión legítima o ilegítima, habida cuenta de que el mismo no es título suficiente para transmitir un derecho real (art. 1892 del Código Civil y Comercial). Si no se transmite el derecho real de dominio, no se tendrá derecho a poseer y por ende la posesión será ilegítima (Alterini, Jorge H y Gatti Edmundo, 2009).

A su vez será viciosa si se efectúa a través del desapoderamiento que se pueda dar por violencia, clandestinidad o abuso de confianza. En ninguno de los casos hubo voluntad del poseedor de abandonar su terreno.

El Código Civil y Comercial define:

*ARTÍCULO 1921.- Posesión viciosa. La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen.*

Con el Código de Vélez, la posesión viciosa comenzaba a computar plazo desde que se purgaban los vicios, lo cual ocurría con un año de posesión pacífica pública notoria e

ininterrumpida (art. 3959). En la actualidad, con la vigencia del nuevo código, el hecho de ser viciosa no afecta la calidad de la posesión ya que la purga de los vicios no está prevista en el nuevo ordenamiento. Veremos más detalles al respecto en el capítulo 6, cuando analicemos los efectos negativos de la usucapión.

Cuando el ocupante del terreno no adquiere la posesión por la tradición efectuada de parte del titular dominial, la posibilidad de comenzar a poseer y usucapir exige que el poseedor originario pierda su posesión. Según el Código Civil y Comercial en su artículo 1931, tenemos que la posesión se pierde porque:

*a. se extingue la cosa;*

*b. otro priva al sujeto de la cosa;*

*c. el sujeto se encuentra en la imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión o la tenencia;*

*d. desaparece la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida;*

*e. el sujeto hace abandono expreso y voluntario de la cosa.*

La palabra abandono es clave en este trabajo ya que sería a nuestro entender la única excepción que permitiría legalmente a persona extraña tomar posesión de un lote o terreno que no es de su propiedad.

El caso b) atenta contra la propiedad privada y el verdadero poseedor tiene acciones posesorias y/o reales para repelar el ataque a su posesión. Es cierto que esta opción es la que verdaderamente sucede en la realidad y actúa como resquicio legal para que usurpadores terminen intentando convertir una ocupación ilegítima en posesión, pero consideramos que es una cuestión legislativa que debe ser regulada más estrictamente,

con el fin de no convertirse en una vía para la ilegalidad, como más adelante expondremos.

Cabe aclarar que la probabilidad de este tipo de actos aumenta si se tiene en cuenta que la ley 17.711 adicionó al artículo 2355 del Código de Vélez, hoy derogado, la siguiente frase: "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa". Esta actualización del artículo generó importantes controversias, no obstante lo cual la doctrina mayoritaria mantuvo el esquema interpretativo del Código vigente hasta entonces, según el cual la posesión será legítima solo cuando el que la adquiere lo hace a través del titular del derecho real respectivo. (Alterini, J. y Gatti E., 2009). De lo contrario se daría lugar a una proliferación de boletos de compraventa, realizados por personas mal intencionadas, que intentando adquirir la posesión de forma viciosa, pretendan convertirla en legítima con la mera confección de un contrato entre partes.

En la actualidad, el artículo 1916 del Código Civil y Comercial dice que la posesión se presume legítima o, en el caso de ser ilegítima, de buena fe, salvo prueba en contrario que acredite que la misma no es el resultado del ejercicio de un derecho real (título y modo suficiente). Nada se dice en el nuevo ordenamiento sobre la importancia del boleto de compraventa.

El caso e) se refiere al abandono, que si bien rara vez sucede, en éste trabajo lo consideramos la opción jurídica que permite la usucapión sin afectar los derechos del actual poseedor, quien no hizo tradición de la cosa.

El abandono en cosas inmuebles no se presume, no basta con que la persona no esté efectivamente ocupando el terreno para que se lo considere abandonado (art. 1929 del Código Civil y Comercial).

La diferencia entre la tradición y el abandono es que la primera está hecha a favor de persona determinada, el abandono, por su parte, para implicar la pérdida de la posesión debe ser expreso ya que la conservación de la posesión se presume. (De Lorenzo y Lorenzetti, 2015).

Por último, mediando tradición, la usucapión puede suceder si no hay posibilidad de obtener el título suficiente (escritura), para adquirir el dominio.

Finalizamos este apartado agregando que pese a las opciones que la ley brinda para usucapir mediando tradición o justo título, muchas veces la posesión de terrenos se da de mala fe y de forma viciosa.

### **2.3-ASPECTOS PROCESALES DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

En el ámbito procesal, el Código Procesal de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 679 reglamenta los requisitos de forma para llevar a cabo la demanda por usucapión, mencionando que se aceptaran toda clase de pruebas pero la misma no podrá ser solo testimonial. La jurisprudencia ha otorgado suma importancia como prueba determinante de la posesión, las mejoras realizadas al inmueble y pago de impuestos y servicios de la propiedad a lo largo de un periodo prolongado de tiempo.

Siguiendo adelante con nuestro análisis del instituto de la prescripción adquisitiva, de particular importancia en este tema es la denominada Ley número 24.374 de Regularización Dominial, sancionada a nivel nacional el 07 de septiembre de 1994 y aplicada en el territorio de la provincia de Buenos Aires. La mencionada Ley vino a facilitar y acortar, respecto del trámite de juicio de usucapión veinteñal, los requisitos exigidos para que una posesión pacífica ininterrumpida y continua se consolide en un

dominio a nombre del poseedor. Debe notarse como la ley excluye a los poseedores viciosos. Es importante destacar que según el Código Civil y Comercial, si bien no hay mención expresa, la doctrina considera los vicios de la posesión como purgados al prescribir las acciones posesorias es decir con un año de posesión continua (artículo 2564).

La Ley de Regularización Dominial quita del medio todo el procedimiento judicial y reduce el plazo de posesión que se debe acreditar a 3 años. Pone énfasis en que solo se permitirá acceder a estos beneficios a familias que estén poseyendo su vivienda única y que por lo tanto no tengan medios para adquirir otra propiedad. Se requiere a su vez que el inmueble ocupado este edificado y que se acredite que su destino es el de vivienda permanente.

Los poseedores que cumplan con estos requisitos podrán escriturar su propiedad a través de la Escribanía General de Gobierno, la cual de acuerdo a la ley procederá del siguiente modo:

*“La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de 30 días;*

*e) No existiendo oposición y vencido el plazo, la escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscrita por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley;*



*f) Si se dedujese oposición por el titular de dominio o terceros, salvo en los casos previstos en el inciso g), se interrumpirá el procedimiento”;*

En conclusión, la denominada Ley 24.374 vino a reglamentar la posibilidad de usucapir ya prevista en el Código Civil y Comercial pero especificando su campo de aplicación, y favoreciendo con un enfoque social a las familias que necesitan una vivienda propia de ocupación permanente. Para ellas, la exigencia en cuanto al tiempo de posesión se reduce drásticamente de los 20 años antes solicitados a los 3 años. Se consagra además la gratuidad de todos los trámites para los poseedores que cumplan con los requisitos previstos.

Finalmente, en la prescripción adquisitiva, para los casos genéricos de posesiones que no se adecuan a la Ley, la intervención judicial se da al final, cuando una vez consumada la ocupación de lote y cumplidos los requisitos legales, se interpone demanda de usucapión contra el titular dominial, procurando una sentencia favorable al actual poseedor que permita inscribir el terreno a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La demanda por usucapión busca obtener una sentencia favorable que decrete adquirido el dominio por cumplimiento de los recaudos previstos en la Ley. El proceso es de doble instancia. Se inicia en el fuero Civil y Comercial con jurisdicción sobre el inmueble a usucapir, y continua, en caso de apelación ante la Cámara. El actor será la persona que busca acreditar su posesión y el demandado el titular dominial, a quien se lo notifica mediante la publicación de edictos. Si esta persona no se presenta en el juicio, es suplantada por el Defensor de Pobres y Ausentes, quien ejercerá su defensa.

El procedimiento judicial es regulado específicamente por el Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires, y a nivel nacional por la Ley de Catastro nacional 14.159, cuyas parte pertinentes transcribimos:

ARTÍCULO 679°: *Vía sumaria. Requisitos de la demanda. Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles, por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observarán las reglas del proceso sumario, con las siguientes modificaciones:*

*1°) Se admitirá toda clase de pruebas, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical;*

*2°) La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud, todos los datos sobre el titular o titulares del dominio;*

*3°) También se acompañará un plano firmado por profesional matriculado, que determine el área, linderos y ubicación del bien, el que será visado por el organismo técnico-administrativo, que corresponda.*

*4°) Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, el señor Fiscal de Estado, o la municipalidad correspondiente a la ubicación del inmueble, según se encuentren o no afectados intereses fiscales, provinciales o municipales.*

De particular importancia probatoria es la presentación del Plano de Usucapión, que si bien es un elemento imprescindible para poder demandar la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, no deja de ser un trámite por encargo a un profesional, que de ninguna forma acredita la posesión en sí, sino el área donde se pretende luego, en sede judicial, demostrar que el actor ejerce con ánimo de dueño y no reconoce señorío sobre el inmueble más que el suyo.

En ese sentido se ha expedido la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), quien es encargada de aprobar los mencionados planos, en el expediente administrativo 2335-48259/84:

*“Las mensuras exigidas por la Ley 14.159 al efecto de promover la acción judicial de usucapión, sólo tienen por fin determinar con precisión la superficie que el actor alega tener en posesión. Será la justicia, luego de cumplirse todas las instancias procesales necesarias y producirse la prueba pertinente quién decidirá si existe en realidad posesión animus dominis (pues puede tratarse de un mero tenedor-locador, comodatario, etc., ser poseedor a nombre de tercero, haber cedido los derechos posesorios) y como también la posesión puede ser discontinua o no haberse cumplido el plazo mínimo exigido, entre otros supuestos (artículos 2.351°, 2.352°, 2.353°, 2.365°, 2.369°, 2.372°, 2.401° y ccs. del Código Civil). La promoción de una mensura constituye en sí misma un acto posesorio (artículo 2.384°, Código Civil), pero sus eventuales efectos sólo pueden meritarse en sede judicial.”.*

Continuamos con la regulación provincial del instituto jurídico en cuestión:

ARTÍCULO 680°: *Propietario ignorado. Toda vez que se ignore el propietario del inmueble se requerirá informe del organismo técnico-administrativo, que corresponda, de la Provincia, sobre los antecedentes del dominio y si existen intereses fiscales comprometidos.*

Respecto de éste artículo, cabe mencionar que durante el juicio se realiza un control sobre el inmueble a usucapir para decidir si está dentro de los bienes pasibles de ser adquiridos. Como dice el artículo 3952 del Código Civil de Vélez, solo pueden prescribirse las cosas que pueden adquirirse, y si el inmueble en cuestión, se tratara de un bien de dominio público, por ejemplo, la demanda de usucapión sería rechazada. En ese caso, solo podría adquirirse si existe una ley que desafecte el bien del ámbito del dominio público y lo vuelva pasible de ser adquirido por los administrados.

*ARTÍCULO 681°: Traslado. Informe sobre domicilio. De la demanda se dará traslado al propietario, o al Fiscal de Estado o municipalidad, en su caso. Cuando se ignore el domicilio del propietario, se requerirán informes de la secretaría electoral y delegaciones locales de policía y correos con relación al último domicilio conocido o supuesto del demandado. De dar resultado negativo se lo citará por edictos por diez días en el Boletín Judicial y en un diario de la zona, previniéndosele que si no se presenta y contesta la demanda, se le nombrará defensor al de ausentes en turno. Serán citados, además, quienes se consideren con derecho sobre el inmueble.*

Como la demanda de usucapión se libra contra el titular dominial que figura en el informe de dominio correspondiente al inmueble poseído, puede suceder que no se conozca su domicilio actual o que la persona esté fallecida. La ley 14159 en su artículo 24 afirma que el juicio de usucapión es de carácter contencioso, es decir hay dos partes con intereses contrarios que se disputan un derecho, se diferencia así de los juicios declarativos donde el accionante busca una sentencia judicial que aclare ciertos hechos dudosos.

Es indispensable en todo juicio cumplir con la garantía constitucional del debido proceso (artículo 18 de la Constitución Nacional) y permitir que el sujeto demandado tenga oportunidad procesal de presentar excepciones y demás defensas que eviten una sentencia en su contra. Está previsto entonces que si no se puede localizar al demandado, ocupará su lugar el defensor de ausentes.

*ARTÍCULO 682°: Inscripción de sentencia favorable. Dictada sentencia acogiendo la demanda se dispondrá su inscripción en el Registro de la Propiedad y la cancelación de la anterior si estuviere inscripto el dominio. La sentencia hará cosa juzgada material.”*

La sentencia tendrá fuerza de cosa juzgada material, es decir, quedará firme una vez convalidada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, pero es importante,

tener en cuenta que el Recurso de Inconstitucionalidad también ha sido habilitado para aquellos casos de sentencias arbitrarias, como aquellas que valoran parcialmente la prueba de autos, son contradictorias y fundamentadas inadecuadamente.

Así en “**Banchio, Raquel Guadalupe c. Cullen de González Taboada, Carmen s/ demanda de usucapión s/ recurso de inconstitucionalidad**”, tramitada ante Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe, la corte dictaminó lo siguiente:

“El análisis meditado de la totalidad del expediente, confrontando lo resuelto en el fallo atacado con los agravios esgrimidos por la impugnante, a la luz del derecho aplicable al caso, me convence de que el recurso interpuesto ha de merecer favorable acogida en esta instancia, por cuanto si bien es cierto que las cuestiones que se suscitan en torno a los hechos y las pruebas aportadas en juicio permanecen ajenas, en principio, a la vía prevista en la ley 7055, ello no es óbice para que la Corte pueda conocer en aquellos casos cuyas particularidades exceden dicho principio, autorizando a dejar sin efecto respuestas jurisdiccionales que no satisfacen adecuadamente el derecho a la jurisdicción que asiste al justiciable, con base en la doctrina de la arbitrariedad, toda vez que con esta se tiende a resguardar la garantía de defensa en juicio y el debido proceso exigiendo que las sentencias de los jueces sean adecuadamente fundadas y constituyan una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa”.

Guardiola (2016), agrega que la sentencia siempre tiene carácter declarativo, cumpliéndose la adquisición del dominio cuando efectivamente se completa el tiempo de posesión.

## 2.4- NOTAS DE JURISPRUDENCIA

A continuación citaremos algunas sentencias destacadas que consideramos de especial relevancia para subrayar aspectos que deben tenerse en cuenta para encarrilar un proceso de usucapión con perspectivas de culminar en una transferencia de dominio ordenada judicialmente.

Así, en **“Pabón María del Socorro c/ Leandro Gómez y/o quien resulten sus herederos”**, la Cámara Civil y Comercial de Corrientes, Sala IV, convalidó la sentencia del tribunal de grado que rechazó la demanda por usucapión por no acreditarse en la misma la fecha de inicio de la posesión.

Vemos entonces que la prueba sobre la fecha en que comienza la posesión es insoslayable para poder usucapir ya que es lo que permite computar el plazo de posesión requerido por el ordenamiento legal para adquirir el inmueble por prescripción. La fecha debe ser cierta y debe ser tal que a la fecha de la demanda por usucapión, la posesión continua acumule un tiempo de veinte años. Incorporamos a continuación un fragmento de la sentencia que nos parece sumamente elocuente:

*“Delimitada la cuestión traída a consideración de esta Alzada, resulta oportuno recordar, en primer lugar, que quien pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, al promover juicio por usucapión, debe probar su posesión "animus domini" durante el plazo mínimo de 20 años, para obtener una sentencia que será declarativa - constitutiva de la adquisición y correlativa extinción del derecho real de dominio- con proyección retroactiva al momento en que el usucapiente comenzó a poseer.*

*Para adquirir el dominio por usucapión se debe demostrar, además de la comprobación de los extremos requeridos para tal adquisición, cuáles son los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, dada la trascendencia que provoca una sentencia favorable en el juicio de usucapión: la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular”.*

La misma sentencia aporta luz respecto del caso de accesión de posesiones, ya que específicamente remarca que la actora debe probar tanto su posesión como la posesión que le fue cedida, si es que pretende sumar ambos plazos para el cómputo del tiempo exigido por ley. Por esta razón, es necesario poner especial atención en aquellas ventas o cesiones de derechos posesorios onerosas cuando el cedente no puede probar de modo fehaciente que tiene derechos posesorios sobre la cosa. En ese caso, no podrá ser válida la cesión de derechos que nunca tuvo, y se estará incurriendo en una estafa de la cual lamentablemente la parte cesionaria solo se percató cuando pretende iniciar el juicio por usucapión. La viabilidad de estos medios para hacer dinero es preocupante y consideramos que los contratos por los cuales se instrumentan dichas ventas deberían ser observados con cuidado, sobre todo por los profesionales intervinientes en el acto.

En el juicio por usucapión caratulado “**M., M. A. y Otros c. Tribu de Rondeau y Otras/ prescripción adquisitiva**”, tramitado ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, sala I, con sentencia de agosto del 2016, se remarca la utilidad social de la usucapión expresándose como argumento a favor de la parte actora lo siguiente:

*“Vale la pena recordar que el instituto de la usucapión responde a fines de alto interés social. Se trata de posibilitar que quien realmente ocupa y trabaja la tierra adquiera la propiedad, aun cuando en su origen provenga de una usurpación. Frente al titular dominial que tiene un título nominal pero ninguna utilidad social le da a la propiedad, el legislador prefiere a quien la ocupa (la mayoría de las veces con su familia) y le brinda un fin social, aunque sea poseedor de mala fe (entendido esto como quien sabe que no tiene un título legítimo.... Por tal razón fue que en 1968 se acortó el plazo de treinta años del Código de Vélez a veinte años”.*

## **2.5- CONCLUSION**

Vimos en el presente capítulo que la usucapión permite que bajo ciertos requisitos aquí enumerados, personas interesadas en poseer inmuebles ajenos puedan hacerlo sin tener que obtener el consentimiento del actual titular de dominio.

Mientras que por este resquicio legal se cubre cierta demanda por la vivienda propia, creemos que el mismo debe ser de cumplimiento estricto, limitando los casos de posesión viciosa. De lo contrario esta oportunidad de adquisición dominial generaría un abuso del derecho contrario al interés originario del legislador, y además atentaría contra el principio constitucional de la propiedad privada.



## **CAPITULO 3:**

### **EL INSTITUTO JURIDICO DEL JUICIO SOBRE APREMIO**

#### **3.1-INTRODUCCION**

Ya hemos estudiado el concepto de usucapión por lo que en el presente capítulo estudiaremos el siguiente instituto jurídico a través del cual ordenamiento jurídico permite que se den cambios en la titularidad del dominio sin que exista voluntad del propietario o tradición de la cosa. Analizaremos específicamente el juicio sobre apremio y los remates que se producen dentro del mismo.

Luego abordaremos los aspectos procesales a través de los cuales se puede ejercer el mencionado mecanismo de transmisión dominial, sin perder de vista, como ya hemos mencionado, que el proceso lo que busca es garantizar la defensa en juicio del demandado

#### **3.2-EL JUICIO SOBRE APREMIO Y LOS REMATES**

Según el art. 1 de la Ley provincial 13.406 el Juicio sobre apremio es el proceso judicial mediante el cual la Administración pública, sea provincial o municipal, buscará el cobro de sus créditos fiscales, multas y accesorios.

La problemática es distinta pero en un punto confluye a un mismo resultado que la usucapión. Lo que directamente busca el Fisco de la Municipalidad o la Provincia es cobrar sus créditos para poder financiar sus gastos, pero lo que indirectamente está posibilitando es el acceso a la vivienda de mucha gente por medio de la oferta de lotes que no tuvieron prácticamente uso por largos años.

Vale destacar que la potestad de los municipios para cobrar tasas encuentra su primer fundamento en el artículo 123 de la Constitución Nacional según el cual los Municipios

tienen autonomía y por lo tanto se administran de manera independiente. A su vez, el decreto ley 6769/58 de cartas orgánicas municipales en su artículo 226 reglamenta las facultades impositivas de los Municipios expresando:

*“Constituyen recursos municipales los siguientes impuestos, tasas, derechos, licencias, contribuciones, retribuciones de servicios y rentas:*

*1° (Texto según Ley 13154) Alumbrado, limpieza, riego y barrido con excepción de los casos en que la prestación se haga efectiva sobre inmuebles pertenecientes al dominio de la Provincia, destinados a servicios educativos, de salud, de justicia y de seguridad....”*

Además, el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires menciona en su artículo 521 la deuda líquida y exigible y a todo título con fuerza ejecutiva otorgada por Ley como hábil para iniciar un juicio ejecutivo.

Por lo que la potestad y legitimidad de los Municipios para emitir títulos de crédito ejecutivos a su favor está confirmada.

Generalmente, los lotes que van a remate están en las mismas condiciones que los que se usan para usucapir, es decir son terrenos baldíos, pero por presentar una deuda fiscal más abultada (posiblemente por ser lotes de mayor valor fiscal), recorren un proceso judicial predeterminado por el Código Procesal Civil de la Provincia y por la Ley 13.406 en el cual se otorgan las debidas garantías al titular dominial y la posibilidad de que cancele su deuda a fin de evitar el posterior remate.

### 3.3-ASPECTOS PROCESALES DEL JUICIO SOBRE APREMIO

Se trata de un juicio ejecutivo donde las excepciones son limitadas para el demandado y los plazos son cortos y perentorios, todo lo cual aumenta la eficacia de este instituto jurídico.

El procedimiento está minuciosamente detallado en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Entre sus principales etapas encontramos:

*ARTÍCULO 518°: (Texto Ley 11.593) PROCEDENCIA. Se procederá ejecutivamente siempre que en virtud de un título que traiga aparejada ejecución, se demandare por obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero o fácilmente liquidables.*

El procedimiento comienza con la intimación judicial al pago, momento a partir del cual corre el plazo perentorio de 5 días para contestar y oponer excepciones. Este tema será analizado en profundidad en el capítulo 6 cuando tratemos las defensas que posee el propietario para evitar la pérdida de dominio sobre su inmueble.

*ARTÍCULO 565°: Subasta de inmuebles. Martillero. Para la subasta de inmuebles el martillero se designará en la forma prevista en el artículo 558°, inciso 1°, y no podrá ser recusado. Sin embargo, cuando circunstancias graves lo aconsejaren, el juez, dentro del quinto día de hecho el nombramiento, podrá dejarlo sin efecto.*

El martillero además es quien realiza la subasta y elige al mejor oferente como comprador. Es por eso que debe ser una persona idónea e imparcial, permitiendo que las ofertas fluyan libremente y todos los que quieren comprar el inmueble tengan posibilidad de realizar su oferta sin verse intimidados por grupos organizados.

*ARTÍCULO 566°: Base para la subasta. Cuando se subastaren bienes inmuebles, se fijará como base las dos terceras partes de la valuación fiscal.*

*A falta de valuación, el juez designará de oficio perito ingeniero o arquitecto para que tasen los bienes. La base para la venta equivaldrá a las dos terceras partes de dicha tasación.*

*Para la aceptación del cargo, plazo en que debe expedirse, y en su caso, remoción, se aplicarán las normas de los artículos 467° y 468°.*

La base del remate es el valor mínimo al cual el inmueble puede ser adjudicado y tiene como función impedir que la falta de interés y el hecho de que la venta se debe realizar si o si en la fecha del remate terminen por “regalar” el inmueble a precios tan alejados del valor real que ni si quiera sirvan al ejecutante para cubrir sus acreencias. Tener en cuenta que el valor fiscal es el que se tiene utiliza el fisco para calcular los impuestos inmobiliarios y suele rondar la mitad del valor real o menos aun. Entonces, si la base es de dos tercios del valor fiscal se podría estimar que alguien que compra por el precio base estaría pagando un tercio del valor real o de mercado.

Aquí radica el quid de la cuestión de por qué los remates además de poner en el mercado inmuebles con poco uso, al hacerlo a bajos precios, terminan colaborando con la resolución al problema de la falta de vivienda propia.

*ARTÍCULO 567°: Trámite de la tasación. De la tasación se dará vista a las partes, quienes dentro de 5 días comunes manifestarán su conformidad o disconformidad, debiendo fundar su oposición. El juez resolverá, fijando el monto de la base.*

*ARTÍCULO 568°: Recaudos. Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes:*

*1°) Sobre impuestos, tasas y contribuciones;*

2°) *Sobre deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de la propiedad horizontal;*

3°) *Sobre las condiciones de dominio, embargos e inhibiciones.*

Estos son pasos formales que deben cumplirse en el expediente para que el Juez esté en condiciones de decretar la subasta. En el punto 1 se busca chequear que existan los títulos de crédito ejecutivos que justifiquen el cobro por la fuerza por parte del acreedor.

Las condiciones de dominio son importantes para determinar a quién debe estar dirigida la demanda. El fisco deberá dirigir su demanda contra el propietario del inmueble, que según el 2505 de Vélez es el titular de dominio, no interesa si el inmueble ha sido vendido con boleto de compraventa ya que dicha adquisición no ha sido perfeccionada y tampoco cuenta con publicidad registral que la vuelva oponible a terceros.

Los embargos se tendrán en cuenta para saber si hay otros acreedores esperando obrar su crédito.

*ARTÍCULO 569°: Acreedores hipotecarios. Decretada la subasta se comunicará a los jueces embargantes y se citará a los acreedores hipotecarios para que dentro de tercer día presenten sus títulos. Aquellos, dentro del mismo plazo, podrán solicitar el aumento de la base hasta cubrir el importe de sus créditos.*

*ARTÍCULO 571°: Preferencia para el remate. Si el bien estuviere embargado en diversos procesos seguidos contra el ejecutado, la subasta se realizará en el que estuviere más adelantado en su trámite, con prescindencia de la naturaleza o garantías que tuvieren los créditos.*

*ARTÍCULO 573°: Sobreseimiento del juicio. Realizada la subasta y antes de pagado el saldo del precio, el ejecutado sólo podrá liberar los bienes depositando el importe del*

*capital, intereses y costas y una suma, a favor del comprador, equivalente a una vez y media del monto de la seña.*

Ultima oportunidad que tiene el ejecutado para impedir la venta del inmueble es pagando íntegramente su deuda por capital e intereses y además compensando al comprador en subasta por los gastos realizados.

Cabe agregar, que a esta altura del juicio, el demandado ya ha sido notificado en reiteradas oportunidades por el acreedor para cancelar su deuda. Suele suceder que el demandado no responde a las intimaciones, porque el Fisco no posee su domicilio real y es de difícil localización o porque la persona esta fallecida, caso en el cual la demanda se enderezará contra sus herederos.

*ARTÍCULO 574°: Edictos. El remate se anunciará por edictos que se publicarán durante 3 días en el Boletín Judicial y en otro diario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 146°.*

*Podrá, asimismo, anunciarse en diarios del lugar donde esté situado el inmueble. Si se tratare de un bien de escaso valor, sólo se publicarán edictos en el Boletín Judicial por un día.*

Los edictos son de cumplimiento obligatorio para que el remate sea considerado válido.

Es la forma que tienen los potenciales compradores de conocer cuándo, donde, qué se rematará y a qué precio base.

*ARTÍCULO 581°: (Texto según Ley 14238) Pago del precio. Dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, el comprador deberá depositar el importe del precio que corresponde al contado, en el Banco de la Provincia de Buenos Aires o transferir electrónicamente los fondos a la cuenta judicial que se le indicare en ocasión del remate o realizar el pago al contado mediante medios de pago electrónicos si el Juzgado lo admitiere; si no lo hiciere en esa oportunidad y no invocare motivos fundados para*

*obtener la suspensión del plazo, se procederá según lo dispuesto en el artículo 585. La suspensión sólo será concedida cuando medien circunstancias totalmente ajenas a la conducta del adquirente y en situaciones que no pudieren ser superadas con la sola indisponibilidad de los fondos.*

Al momento del remate el adquirente sólo deja una seña, la cual ronda el 10% del precio de compra. El saldo deberá abonarse íntegramente en el los próximos 5 días, siendo éste plazo perentorio.

*ARTÍCULO 583°: Escrituración. La escritura de protocolización de las actuaciones será extendida por el escribano sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado.*

La escritura traslativa de dominio se efectuará a favor del adquirente en subasta por medio de orden judicial, no se requiere la firma del antiguo propietario ya que el mismo ha sido ejecutado y si bien figura como titular registral, el juicio sobre apremio constituye la vía procesal idónea para justificar la ruptura del encadenamiento dominial por la cual el Registro de la Propiedad debe tener al comprador como nuevo propietario.

*ARTÍCULO 584°: Levantamiento de medidas precautorias. Los embargos e inhibiciones se levantarán al solo efecto de escriturar, con citación de los jueces que lo decretaron. Una vez escriturado el bien, sin otro trámite, esas medidas se levantarán definitivamente, si fuere procedente, con la presentación del testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los embargos quedarán transferidos al importe del precio.*

El comprador el inmueble rematado no deberá cargar con los embargos y otras medidas cautelares que pesan sobre el mismo ya que éstos se levantan por orden judicial a los efectos de habilitar la inscripción a favor del adquirente en autos, quien no es responsable de las deudas anteriores.

ARTÍCULO 586°: *Perfeccionamiento de la venta. Después de aprobado el remate, la venta judicial sólo quedará perfeccionada una vez pagado el precio o la parte que correspondiere si se hubieren otorgado facilidades, y luego de realizada la tradición del bien a favor del comprador.*

El Juez considerará concretada la venta una vez abonado íntegramente el precio de la oferta ganadora en subasta más los gastos correspondiente de comisión del martillero, impuesto de sellos y aportes. Según el artículo 581 el pago debe concretarse dentro de los 5 días de realizada la subasta.

ARTÍCULO 587°: *Nulidad de la subasta. La nulidad de la subasta podrá plantearse hasta 5 días después de realizada. Del pedido se conferirá traslado por igual plazo a las partes, al martillero y al adjudicatario.*

El tema de la nulidad de la subasta será analizado en detalle en el capítulo dedicado a defensas que tiene el ejecutado para impedir el remate.-

Por su parte la Ley provincial número 13.406 de juicio sobre apremio en su artículo 7 dice:

*“Si el juez encontrara en forma el título ejecutivo, ordenará mandamiento de intimación de pago y embargo por el monto total consignado en el documento cartular, incluyendo capital e intereses legales liquidados a la fecha de emisión del título, con más lo presupuestado en costos y costas, y en el mismo auto citará de remate al deudor para que oponga excepciones en el término de cinco (5) días”*



Dando cuenta que un poseedor pasivo, o con poco contacto con su terreno, puede tranquilamente resultar embargado en muy breve lapso de tiempo ante el no cumplimiento prolongado de sus deudas fiscales.

El embargo es una medida cautelar que como tal debe otorgarse en cumplimiento de los requisitos formales de peligro en la demora, verosimilitud en el derecho y contra cautela y busca otorgar protección al acreedor dando publicidad al hecho de que el inmueble en cuestión será objeto de un juicio ejecutivo sino se pagan las deudas en tiempo y forma. Impide la venta a terceros y que así el demandado burle el proceso judicial.

En el mismo sentido el artículo 9 se refiere a las limitadas defensas con las que cuenta el demandado y que analizaremos en el capítulo 5.

Una mención importante debe realizarse respecto de la competencia de los tribunales que intervienen en los juicios sobre apremios. Se trata de los tribunales en lo civil y comercial como explícitamente ha sostenido la jurisprudencia en reiteradas ocasiones de interposición de la excepción de incompetencia.<sup>1</sup>

No deducidas excepciones en término o habiendo sido estas desestimadas, el Juez dictará sentencia de remate lo que convalida la ejecución del inmueble a nombre del demandado. En esta etapa la única defensa posible es solicitar la nulidad del procedimiento por no haberse hecho legalmente la intimación de pago (art. 543 del CPCC).

Por último mencionamos la posibilidad de nulidad de la Subasta, prevista en el artículo 587 del CPCC, tema sobre el cual ahondaremos en el capítulo 4.

### **3.4- NOTAS DE JURISPRUDENCIA**

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires, Sala Civil y Comercial, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Cuello, Marta C. Sobre Apremio. Conflicto de Competencia Art. 7 Inc. 1º Ley 12.008" (Sentencia de fecha 09/02/2005)

Un punto a tener en cuenta cuando se tramita el juicio sobre apremio y se ejecuta el inmueble en cuestión, es cómo se reparten los fondos obtenidos en la subastas entre todos los acreedores del ejecutado.

Los privilegios son beneficios que la ley otorga a determinados acreedores para que cobren con prioridad al resto. Se diferencian en generales o especiales, según afecten todo el patrimonio o un bien en especial. El Código Civil y Comercial en su artículo 2582 enumera un orden de prioridad en el cobro de créditos concediéndoles a los organismos que cobren impuestos, tasas y contribuciones sobre la cosa ejecutada, preferencia sobre el acreedor hipotecario.

El acreedor hipotecario, tiene eventualmente un derecho propio a rematar el inmueble y quedarse con el producido del mismo, pero si el remate se produce en otro juicio iniciado por otro acreedor, como por ejemplo, el juicio sobre apremio aquí analizado, perdería su garantía. Esa es la razón por la cual previo al remate, se debe notificar al acreedor hipotecario para que presente constancia de su crédito y se aliste para el posterior cobro del mismo.

Sin embargo, puede suceder que los fondos de la subasta no alcancen para cubrir su crédito. Como hemos visto la base del remate es cercana a la valuación fiscal del inmueble, que generalmente, ronda la mitad del valor de mercado. En estos casos la jurisprudencia otorga prioridad para rematar el inmueble al juicio ejecutivo que este más avanzado. Esto es así porque el acreedor por impuestos tiene privilegio en el cobro sobre el acreedor hipotecario.

Finalmente, hay un acreedor que tiene prioridad sobre cualquier privilegio especial y es el referido a los gastos de justicia o reserva de gastos según el 2585 del Código Civil y

Comercial. El mismo deja en claro que antes de pagar los créditos se deben reservar los importes correspondientes a los honorarios y gastos que generaron las diligencias y tramitaciones llevadas en el juicio en beneficio del acreedor.

Así en **“Quispe, Julián Marcelo c. Moya, Facundo y otro s/ ejecución de sentencia”**, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Salta, Sala III, revocó la resolución que mandó pagar al Instituto Provincial de la Vivienda en primer lugar al acreedor hipotecario, luego a la Municipalidad de Cerrillos en concepto de impuestos, en tercer lugar a la Caja de Abogados, en cuarto a la Dirección General de Rentas en concepto de tasa de justicia, en quinto lugar al actor y finalmente mandó a pagar los honorarios regulados.

Se resolvió entonces cumplir con el orden de privilegios, supeditando el pago al acreedor hipotecario y “dejarse a salvo los gastos causídicos, porque ellos son preferidos a todos los créditos en el interés de los cuales se han causado”.

En **“Luna, Luis Adrián C. Peralta, Daniel Walter - ordinario - cumplimiento/resolución de contrato - tercería de dominio Rosa Lina Sacerdoti - recurso de casación”**, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Octava Nominación de la Ciudad de Córdoba, se trata un conflicto muy común en el ámbito de la adquisición de derechos reales y que en nuestro caso de estudio es aplicable porque bien puede pasar que el embargante en el Juicio sobre apremio, o mismo el subadquirente, se disputen el dominio del inmueble ejecutado con compradores anteriores que aún no han perfeccionado su compra y solo tienen boleto de compraventa.

La tercería de dominio es un incidente o vía procesal que se suscita en el marco de un Juicio donde se está definiendo el derecho a escriturar a favor de tal persona, por ejemplo, en el juicio sobre apremio hay un remate y la consecuente adquisición por el oferente,

cuando el incidentista alega tener un mejor derecho y por ende considera que es él quien debe escriturar el inmueble.

Hasta antes de la sanción del Código Civil y Comercial, la doctrina se inclinaba por seguir lo dispuesto por el 1185 bis de Vélez, incorporado por la art. 1° de la Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968, según el cual el boleto de compraventa sólo era oponible a los acreedores presentados en concurso o quiebra si la adquisición era de buena fe (desconocía que perjudicaba a un acreedor) y se encontraba abonado el 25% del precio.

La doctrina, entonces, para proteger la seguridad jurídica consagrada en el art. 2505 de Vélez, según la cual la transmisión de derechos reales sólo era oponible a terceros desde su registración, no aceptó que el boleto sea admitido en tercerías de dominio frente a ejecutantes individuales, como sería el caso en estudio.

Se consideraba que el boleto no daba lugar a un derecho real, el cual requiere tradición, título suficiente y registración para ser oponible, y que por tal razón no podía triunfar en una tercería de dominio frente a alguien que tiene una medida cautelar como ser embargo o una traba de Litis registrada y por lo tanto, con efecto erga omnes.

El fallo citado menciona la importancia del art. 2513 del Código Civil para evitar contradicciones interpretativas, ya que en ese artículo se protege al titular registral indicando que la posesión es inherente a la propiedad de la cosa y por ende la posesión no podría ser alegada por otra adquirente distinto.

No obstante la doctrina se inclinaba por desconocer la oponibilidad frente a terceros por parte del adquirente con Boleto de Compraventa, la jurisprudencia estaba dividida, dando lugar a fallos contradictorios y múltiples recursos de casación.

El Código Civil y Comercial con vigencia desde agosto del año 2015 ha zanjado la cuestión por medio de su artículo 1170:

*“Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:*

- a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;*
- b) el comprador pagó el veinticinco por ciento (25%) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;*
- c) el boleto tiene fecha cierta;*
- d) La adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria”.*

El mencionado cuerpo legal marca el camino para los jueces, quienes en los casos de tercerías de dominio donde se disputan el derecho a escriturar un comprador en boleto de compraventa y alguien que traba una medida cautelar otorgándole publicidad registral, deberán decidir en favor del comprador en boleto siempre que tenga fecha cierta anterior a la fecha de la cautelar, además de tener el 25% del precio pago, y poder demostrar publicidad mediante la registración del boleto o por medio de la posesión.

Para evitar proliferación de boletos nulos u otorgados por quien no tenía derecho a otorgarlos, se exige que el comprador adquiriera directamente de parte del titular de dominio embargado o de los cesionarios de éste, debidamente encadenados a través de cesiones de boletos.

Consideramos que es acertada la postura del nuevo código, que mantiene la rigurosidad de antaño para ser titular dominial pero protege también a los adquirentes de buena fe por boleto de compraventa que fueron engañados por el deudor, quien en una maniobra por perjudicar a sus acreedores embargantes comenzó un proceso de reducción de activos sin llegar a firmar la escritura traslativa de dominio.

### **3.5- CONCLUSION**

En este capítulo vimos que el juicio sobre apremio y específicamente el remate que se implementa dentro de dicho juicio, permite que bajo ciertos requisitos aquí enumerados, personas interesadas en poseer inmuebles ajenos puedan hacerlo sin tener que obtener el consentimiento del actual titular de dominio.

Creemos nuevamente que este resquicio legal que previó el legislador debe ser de cumplimiento estricto, otorgando al propietario las debidas oportunidades de defensa y de cancelación de su deuda impositiva con los fines de evitar el remate, siendo este acto procesal el resultado de una imposibilidad total por parte del acreedor por cobrar sus créditos fiscales. De lo contrario esta oportunidad de adquisición dominial generaría un abuso del derecho contrario al interés originario y además atentaría contra el principio constitucional de la propiedad privada.

## **CAPITULO 4**

### **LA LIGA DE COMPRADORES Y LAS NULIDADES EN LAS SUBASTAS**

#### **4.1-INTRODUCCION**

Pasaremos a repasar la problemática que existe en la actividad de los remates y que coarta la libertad de las personas para participar y ofertar, afectando tanto el precio final de venta de los inmuebles subastados como las posibilidades de que personas interesadas o necesitadas hagan uso de este instituto jurídico que permite adquirir inmuebles a valores muy por debajo del valor de mercado, además de generar un caldo de cultivo para comportamientos y actividades ilícitas de grupos organizados.

Estudiaremos el régimen de nulidades para conocer cómo el accionar ilícito de la liga de compradores puede comprometer el éxito de los remates judiciales.

#### **4.2-EL REGIMEN DE NULIDADES Y SU APLICACIÓN EN SUBASTAS**

Analizaremos primero algunos conceptos introductorios en materia procesal que ayudarán a comprender con más claridad los efectos de las nulidades más adelante estudiadas.

En primer lugar, debemos decir que el Juicio sobre Apremio es un proceso judicial, es decir, un conjunto de actos que se llevan a cabo de una manera preestablecida de antemano por la Ley y que tienen como finalidad obtener una sentencia judicial que resuelva el conflicto suscitado entre dos partes.

Son varios los principios que regulan la naturaleza del Proceso, entre los que encontramos, economía procesal, publicidad del expediente, el principio dispositivo en el ámbito civil que otorga a las partes la facultad de fijar los hechos sobre los que luego el Juez deberá resolver de acuerdo a lo que sería la verdad formal, el principio de contradicción entre intereses contrapuestos de dos partes, y sobre todo, los dos que más nos interesan en este capítulo son los principios de escritura y preclusión.

El principio de escritura exige que los actos que componen el proceso se realicen por escrito. Al respecto Maurino (2009) expresa que si bien esto vuelve el trámite más largo, beneficia a las partes por protegerlas de arbitrariedades de los jueces, sirviendo de garantía de justicia y de igualdad en la defensa.

Al estar todo el proceso documentado formalmente, queda estrictamente delimitada la plataforma fáctica con la presentación de la demanda y su contestación y luego con el ofrecimiento de prueba, haciendo que la sentencia del Juez sea controlable mucho más fácilmente a través de los recursos de apelación y subsecuentemente el de casación; suponiendo que la misma no tenga relación lógica con los hechos de la causa.

Con respecto al principio de preclusión, el mismo limita estrictamente los actos que deben desarrollarse en cada etapa del proceso, el cual marcha siempre hacia adelante, sentando las bases para que cada parte exponga y justifique su pretensión y finalmente el Juez decida. Estos actos deben realizarse en base a plazos predeterminados, volviéndose firmes una vez caducados éstos últimos, haciéndose por tanto irretrotraible el proceso.

El punto es que el proceso civil se rige por los principios de escritura y preclusión, y estos dos actúan en forma inequívoca hacia el mejor control de los actos a través de los cuales el proceso se desarrolla.



Aquí es cuando aparecen las nulidades como forma para volver atrás sobre lo actuado, atacando actos tachados de invalidez y permitiendo que los mismos no produzcan efectos y el proceso no avance.

Al respecto el Código Procesal Civil de la Provincia de Buenos Aires menciona:

*ARTÍCULO 169º: Trascendencia de la nulidad. Ningún acto procesal será declarado nulo si la ley no prevé expresamente esa sanción.*

*Sin embargo, la nulidad procederá cuando el acto carezca de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad.*

*No se podrá declarar la nulidad, aún en los casos mencionados en los párrafos precedentes, si el acto, no obstante su irregularidad, ha logrado la finalidad a que estaba destinado.*

El artículo precedente hace referencia al carácter excepcional de la declaración de nulidad y la consecuente invalidez del acto, que solo procederá cuando está prevista en la Ley o cuando el acto sea manifiestamente improcedente. El último párrafo convalida los actos con defectos de forma que aun así logran su finalidad, lo que es un claro intento de disminuir formalismos inútiles que solo se utilizan como excusa para demorar el proceso y consecuentemente la resolución del conflicto.

*ARTÍCULO 170º: Subsanación. La nulidad no podrá ser declarada cuando el acto haya sido consentido aunque fuere tácitamente, por la parte interesada en la declaración.*

*Se entenderá que media consentimiento tácito cuando no se promoviere incidente de nulidad dentro de los 5 días subsiguientes al conocimiento del acto.*

La nulidad del acto tiene efecto entre las partes, por lo que si una de ellas consiente el acto dejándolo firme, no podrá luego pedir la nulidad del mismo.

*ARTÍCULO 172°: Extensión. La nulidad se declarará a petición de parte, quien, al promover el incidente, deberá expresar el perjuicio sufrido y el interés que procura subsanar con la declaración. Los jueces podrán declararla de oficio siempre que el vicio no se hallare consentido; lo harán, sin sustanciación cuando aquél fuere manifiesto.*

De nuevo, intentando disminuir el ritualismo excesivo en los procesos civiles y escritos, el legislador prevé que solo se podrá pedir la nulidad de aquellos actos defectuosos pero que a la vez provoquen un perjuicio en el incidentista.-

Seguiremos ahora con el análisis de los actos procesales que componen la subasta para comprender como la tristemente célebre Liga de Compradores influye en el resultado final de la subasta y puede provocar la nulidad de la misma.

Los actos procesales son actos voluntarios que se otorgan dentro del marco de un proceso judicial y tienen como efecto directo e inmediato la constitución, el desenvolvimiento o la extinción del proceso (Palacio, 2003). Es importante diferenciar esta clase de actos del acto jurídico propio de la compraventa, es decir, el momento en el que el martillero designado recibe las ofertas de los interesados y convalida la venta con el mejor precio recibido.

La distinción es útil ya que para analizar la validez de estas dos clases de actos debemos focalizarnos en requisitos de forma para el caso de los actos procesales y en requisitos esenciales para el caso de los actos jurídicos, como por ejemplo capacidad, voluntad, objeto lícito, etc.

De acuerdo al artículo 169 del Código Procesal de la Nación, ningún acto procesal será declarado nulo si la ley no previera expresamente esa sanción. Sin embargo, si el acto procesal no cumple con los requisitos mínimos de forma, el Juez podrá declarar la nulidad de oficio.

Para el caso del procedimiento de subasta, la doctrina considera causales de nulidad la falta de anuncio y publicidad sobre los lugares y condiciones del remate, o los errores en la redacción de los edictos que publicitan el acto. También es nula la subasta de la mitad ganancial de un inmueble con deuda, ya que se considera que ambos conyugues deben ser demandados e intimados al pago de la deuda para luego poder librarse sentencia de trance y remate sobre el bien. (Maurino, 2009).

Según el artículo 587 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, la nulidad de la subasta podrá plantearse hasta cinco días después de realizada.

Desde el punto de vista del acto jurídico en sí, para ser válido, el mismo debe cumplir con sus elementos esenciales. Dentro de los cuales encontramos principalmente los referidos a los sujetos, objeto. El objeto debe ser lícito y jurídicamente posible y los sujetos deben ser capaces y manifestar su voluntad con discernimiento, intención y libertad. Por este motivo, hay casos en los que los compradores demandan la nulidad de la subasta cuando no pudieron ejercer su derecho a ofertar libremente. Se basan en la violencia como vicio de la voluntad que vuelve anulable el acto jurídico. El Código Civil y Comercial en su artículo 276 menciona:

*“Fuerza e intimidación. La fuerza irresistible y las amenazas que generan el temor de sufrir un mal grave e inminente que no se puedan contrarrestar o evitar en la persona o bienes de la parte o de un tercero, causan la nulidad del acto....”*

El vicio que aplica es el de las amenazas que impiden al oferente en subasta actuar libremente. Se trata de una acción psicológica sobre una de las partes del acto jurídico que le inspira el temor de sufrir un mal inminente (De Lorenzo; Lorenzetti, 2015). También actúa la fuerza en el sentido de coacción e “ímpetu de cosa mayor, que no se puede repeler” toda vez que el potencial oferente se ve agredido al momento de ofertar.

En este contexto, la nulidad de la subasta es un recurso utilizado por aquellos que concurrieron y no pudieron emitir su oferta válidamente por verse agredidos en la mayoría de los casos por la liga de Compradores.

La liga no solo impide a los particulares comprar para sí los terrenos subastados, sino que sus integrantes coluden entre ellos para adjudicarse el inmueble al precio más bajo posible, perjudicando así también a la Administración pública que inició el juicio sobre apremio. Por ejemplo en **“E. T. C. (Argentina) S.A. c/ M. L. S.R.L. y otros s/ Ejecución Hipotecaria.”**, de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°2 de Tandil, el mismo juez de oficio decretó la nulidad de la subasta al constatar serias irregularidades en el desarrollo del acto. Entre las notas destacadas y más elocuentes del fallo, encontramos lo siguiente:

*“...se hallaba presente un elevado número de personas que no eran del lugar y que presumiblemente pertenecían a la denominada liga de compradores, lo que por sí solo no es suficiente para invalidar el remate.... Lo que sí resulta definitorio es que algunas de esas personas agredieron física y verbalmente al propio Juez de la causa, advirtiéndole que no realizara ofertas (por supuesto, antes de que el magistrado se identificara como tal). A lo que se suma que personas del referido grupo desplegaron un accionar intimidante en el lugar del remate, mediante la utilización de gestos y expresiones verbales inadecuadas e impropias del clima de tranquilidad que debe reinar en este tipo de situaciones. De esta manera se produjo una evidente alteración del normal desarrollo de un acto que se encuentra sujeto a la órbita jurisdiccional, lo que provocó como lógica consecuencia- que algunos potenciales adquirentes se abstuvieran de formular ofertas, viéndose gravemente afectada la libertad de puja que caracteriza a la subasta judicial, ya que a través de su pleno ejercicio se tiende a obtener el mejor precio posible y el efectivo cumplimiento de la finalidad perseguida por la ley.”*

### **4.3-POSIBLES SOLUCIONES PARA EVITAR SUBASTAS ANULABLES**

Resulta relevante respecto de los Juicios sobre apremio la posibilidad de informatizar el procedimiento de subasta con el fin de desactivar la problemática que ocasionan los compradores de la liga, ya la Ley 14.238 del 15 de diciembre de 2010 lo prevé incorporando el artículo 562 al C.P.C.C. que dice lo siguiente:

*“Subasta electrónica, régimen general. Cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, el Juez dispondrá la realización de una subasta electrónica, proceso interactivo de búsqueda de precio, mediante la puja simultánea entre distintos postores, realizada a través de Internet, mediante un programa automatizado revestido de adecuadas condiciones de seguridad, cuya información se transmite y procesa por medios electrónicos de comunicación, en las condiciones que fije, que deberán indicarse en los edictos.”*

Sin embargo, la aplicación de la ley precedente está llevando demasiado tiempo. Las primeras subastas electrónicas se llevaron a cabo a fines del 2015 y solo en el Departamento Judicial de La Plata. Por lo que la problemática aquí abordada sigue aún vigente.

Otro paliativo que implementó la justicia, junto con la subasta electrónica, es el requerimiento actualmente vigente de que el Registro de la Propiedad Inmueble inscriba el inmueble subastado a nombre del adquirente en autos. Esto genera un mayor costo tanto en dinero como en tiempo para la industria de los compradores en subasta que en realidad lo único que buscan es revender lo más rápido posible para así recuperar su inversión. Con la nueva jurisprudencia si se pretende hacer dinero comprando y

vendiendo inmuebles subastados, primero, antes de poder vender a un tercero interesado, el adquirente deberá escriturar a su nombre, con los gastos extras que esto implica.

Así lo exige el criterio de la Cámara en lo Civil y Comercial de la ciudad de Dolores, utilizado por ejemplo en “**Municipalidad de la Costa c/ Balneario las Toninas S.C.A y otro s/ Apremio**”, de trámite por ante el Juzgado de Paz de Mar del Tuyú, y que textualmente cito: “La inscripción del bien ordenada up-supra deberá ser a favor del comprador en subasta”.

La aclaración es válida ya que años atrás se permitía escriturar directamente a favor del cesionario del boleto de autos, haciendo que fuera mucho más fluido el negocio de comprar inmuebles en subasta con el único fin de revender, lo cual a su vez incentivaba el accionar de los grupos de compradores ya mencionados.-

#### **4.4 NOTAS DE JURISPRUDENCIA:**

En “**La Rinascente S.R.L s/ Quiebra - Incidente de venta de bienes muebles**”, tramitado ante Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala AC, el ad-quem, revocó la sentencia de nulidad de subasta esgrimiendo que el hecho de que la martillera haya reanudado el remate luego de cerrarlo por no recibir ofertas, no constituye causal de nulidad ya que no afecta el interés del proceso ni de terceros.

La Cámara se basó en el criterio imperante en materia de subastas públicas y que deriva de la doctrina y jurisprudencia, “que establecen que los supuestos de nulidad de subasta deben interpretarse con criterio restrictivo para preservar la seguridad jurídica que debe regir esta clase de enajenaciones y que no procede declarar nulidades por cuestiones meramente formales dado que, en el caso, no se indica cuál es el bien jurídico protegido

que justificaría la anulación del acto.” Por su parte, Barotto (2009) agrega en este sentido que el mismo código procesal civil en su art. 592 resalta la intención de desalentar reclamos infundados al imponer multa pecuniaria para los recursos rechazados.

Vemos nuevamente como se rechazan los pedidos de nulidad para actos que no perjudican a terceros y que aun adoleciendo falencias formales cumplen con su finalidad. Compartimos el criterio de la Cámara, que se ciñe al objetivo de garantizar el acceso a la justicia ya que una justicia tardía no es justicia.

En el mismo fallo se convalida la subasta sobre la base de vicios de forma que suponen nulidades subsanables ya que el acto procesal atacado cumple con su finalidad sin perjudicar al proceso ni a terceros ni tampoco violar normas o principios de orden público. Algunos autores definen a este clase de nulidades accesorias como nulidades relativas para diferenciarlas de aquellos vicios de mayor gravedad como por ejemplo sería el caso en que el remate se hubiera realizada por persona que no era martillero como exige la ley.

En “**Municipalidad de Olavarría v. Reyes, Néstor y otro**”, tramitado ante Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala IIC, se otorga legitimación para interponer incidente de nulidad a unos de los presentes en el remate, quien denunció irregularidades por parte de algunos grupos de presión que obstaculizaron las ofertas. El criterio utilizado es el previsto en el artículo 172 del CPCC de la Provincia según el cual la nulidad se declarara a petición de parte, salvo que el vicio sea de carácter manifiesto caso en el cual el Juez podrá declararla de oficio.

Analizando el acto del remate de forma aislada, el a quo considera partes al martillero y al adjudicatario pero confiere legitimidad activa también a los demás oferentes por considerar que tienen un interés tutelable y que viene dado por el hecho de que se trata de

una subasta pública, debiendo posteriormente acreditar el perjuicio sufrido por el acto que se busca impugnar.

El fallo mencionado reitera el criterio doctrinal imperante según el cual la declaración de nulidad de una subasta procede en casos excepcionales y de gravedad tal que implican un incumplimiento al procedimiento taxativamente previsto por el Código mencionado. A su vez respalda el accionar del martillero que si bien reanudo el remate por verse el primer comprador imposibilitado de cumplir con la seña exigida, “se ajustó a los términos del edicto, evitó el dispendio de actividad procesal, logró economía y determinó que la liquidación se realizara sin dilaciones”.

En “**L., P. R. s/ quiebra**”, de trámite por ante Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, se trata específicamente el problema que genera la llamada liga de compradores en los remates, aunque la falta de convicción para demostrar el accionar de dicha agrupación no fue suficiente para romper con el criterio restrictivo imperante en materia de nulidad de actos procesales, y más aun de subastas, donde se busca no generar un clima contrario a la finalidad que éstas persiguen para obtener el mejor precio posible en las ejecuciones forzadas.

En este mismo sentido en “**Cooperativa Agropecuaria TS. AS. LTDA s/ Concurso preventivo**” de trámite por ante Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, sala IC, el ad-quem acoge el planteo de nulidad de quien declara haber ofrecido un precio mayor por el inmueble subastado, pero sin llegar a ser tenido en cuenta por el martillero. La Cámara remarca que el martillero no está habilitado para dar por cerrada la subasta si se presentan dudas sobre la existencia de ofertas superadoras.

En otro punto destacable el fallo confiere legitimidad al nulidicente, que si bien no es comprador final ya que actuaba en comisión, éste estaba presente en la subasta, revestía



calidad de oferente y justificaba su actuar en representación mediante Escritura pública, por lo que a entender del ad-quem está justificado el interés tutelable que se exige para promover la nulidad de un acto.

La cámara a su vez concluye a favor de proteger al oferente cuya oferta no fue tomada en cuenta en el “incuestionable menoscabo en sus derechos de comprar el inmueble”, aduciendo además que “existe un interés público comprometido que autoriza la jurisdicción a velar oficiosamente por su regularidad”, argumentos utilizados como contrapeso al criterio restrictivo imperante en materia de nulidades de subastas.

#### **4.5-CONCLUSION**

Hemos visto claramente que el accionar de la liga de compradores existe y es denunciado a diario por compradores frustrados pero lo que rara vez se ve es que el remate sea anulado por estos comportamientos que son de difícil acreditación. A lo mencionado se le debe agregar el criterio jurisprudencial y doctrinal de que la acción de nulidad procede excepcionalmente ya que debe estar expresamente prevista en ley y que la concesión de la misma atentaría contra la seguridad jurídica de los propios remates.

El resultado es menor demanda de particulares por los inmuebles a subastar y por lo tanto menor precio de venta y recaudación para las jurisdicciones correspondientes.

## **CAPITULO 5**

### **LA USUCAPION Y EL JUICIO SOBRE APREMIO DESDE LA PERSPECTIVA DEL PROPIETARIO DEMANDADO**

#### **5.1- INTRODUCCION**

Hasta aquí hemos estudiado la usucapión y los remates judiciales como oportunidades legales que el legislador previó para que bajo ciertas condiciones personas interesadas en inmuebles ajenos puedan adquirirlos contra la voluntad del titular dominial.

En el presente capítulo examinamos la cuestión desde el lado del propietario demandado en juicio, sea de usucapión o de apremio. Analizaremos las defensas que este tiene para evitar la pérdida forzosa del inmueble y cómo el ordenamiento jurídico protege en última instancia la propiedad privada.

#### **5.2-DEFENSAS DEL PROPIETARIO EN EL CASO DE LA USUCAPION**

De acuerdo a lo expuesto en los capítulos precedentes, podemos concluir que con este marco regulatorio, el Código Civil y Comercial de la Nación deja abierta la posibilidad de usucapir de mala fe, es decir sabiendo que la propiedad que se está adquiriendo tiene un dueño que no es el que figura en el correspondiente boleto de compraventa, y aun de forma viciosa, es decir, ocupando el terreno contra la voluntad del poseedor.

Aun así el Código prescribe en sus artículos 2238 y concordantes, acciones posesorias para el actual poseedor y en su artículo 2247 defensas reales para el titular de dominio

usurpado. Ambas se utilizan para defender la posesión ante un acto de desapoderamiento y limitarían en gran medida los efectos negativos anteriormente mencionados.

Las defensas que puede utilizar el propietario de un inmueble difieren si éste tiene derechos posesorios o reales.

Dentro de las primeras se encuentra las de recupero o mantenimiento de la posesión, según haya existido desapoderamiento o, turbación exclusión o limitación de los derechos posesorios del actor. Dentro de las acciones reales tenemos la acción de reivindicación.

Como ya hemos visto, la posesión es un hecho, implica la intención de comportarse como dueño y el corpus, es decir, el control material sobre la cosa. El artículo 2239 del Código Civil y Comercial lo aclara muy bien al expresar que el título por el cual se adquiere el bien no transmite derechos posesorios, sino derechos a obtener la posesión. Del dueño depende ponerse en posesión o no de la cosa.

Los derechos reales, por su lado, se adquieren con título suficiente y tradición, siendo la registración de carácter declarativa, es decir, con fines de otorgar efectos erga omnes al derecho adquirido. Así lo expresa el Código Civil y Comercial en su artículo 1892:

*“Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes.*

*Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.*

*La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión.....*

*.....La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera.”*

El Código Civil y Comercial, como norma de fondo a la cual deben adherirse todas las Provincias, no otorga preferencias o una mejor posición al poseedor de derechos reales, que se supone obró de buena fe al pagar un precio a quien era titular de dominio de la cosa. Prácticamente lo pone en la misma posición de quien es poseedor, que como hemos visto puede haber entrado en contacto con la cosa de forma viciosa.

Así, el artículo 2256 traza las sutilezas que el Juzgador deberá tener en cuenta en un juicio por reivindicación donde por ejemplo el actor es el comprador con escritura pública debidamente inscripta contra el demandado, que puede ser un usurpador:

*ARTICULO 2256.-Prueba en la reivindicación de inmuebles. Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes:*

*a) si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título;*

*b) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno;*

*c) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica;*

*d) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión.*

El legislador prevé claramente en el inciso b) que el título del reivindicante no es suficiente para desalojar al demandado si éste efectivamente prueba su posesión en el inmueble.

Básicamente el criterio a seguir es ponderar quien tiene los derechos posesorios sobre a cosa, lo cual nos parece injusto para quien pudo haber pagado un precio elevado por el inmueble, costos de escrituración y demás gastos y cuidados que tuvo procurando siempre no ser estafado ni violar el derecho de propiedad ajeno, de acuerdo a lo que manda la constitución.

Así, se puede dar el ejemplo en el que un comprador que es usurpado en su inmueble de veraniego por alguien que pasó a utilizar el inmueble permanentemente. Si ésta persona además pagó impuestos, construyó y puede acreditar demás actos posesorios, aun actuando al borde de la ilegalidad, la justicia puede darle la razón y respetar su posesión por sobre los derechos del adquirente que cumplió con los requisitos que de título suficiente (escritura), que el artículo 1892 exige para ser propietario de un inmueble. Esto es así porque desde la fecha en que pagó y escrituró el bien, nunca llegó a tomar el control o corpus de la cosa para acreditar la posesión dela misma, y por ende, al no estar acreditado el modo suficiente, su Derecho Real sería discutible, aun por alguien que cometió un delito como el de usurpación. Como vimos lo que importa en el Código es la fecha de la posesión, y no la calidad del derecho ni la buena fe del poseedor.

De todas formas, el caso en que el titular de dominio sea privado de su propiedad ha sido previsto en el Código Penal, buscando proteger la propiedad privada, pilar de todo Estado de Derecho:

*Usurpación: ARTICULO 181*

*Será reprimido con prisión de seis meses a tres años:*

*1° el que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes;*

*2° el que, para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruyere o alterare los términos o límites del mismo;*

*3° el que, con violencias o amenazas, turbare la posesión o tenencia de un inmueble.*

Entendemos que si dentro del año en que se produjo la ocupación viciosa del inmueble, el propietario denuncia penalmente al usurpador, puede obtener una defensa adecuada de sus derechos de propiedad. Luego del año los vicios se considerarán purgados y la acción difícilmente prospere.

Para concluir, el criterio del legislador está claramente sesgado a favor del poseedor y a nuestro entender, es perjudicial para el derecho de propiedad que ostenta jerarquía constitucional. Esta línea se profundiza con el artículo 2241 del Código vigente, el cual ofrece la acción posesoria de despojo aun al poseedor vicioso. La misma debe ser utilizada para el caso de desapoderamiento, lo cual implica tener previamente posesión sobre la cosa. El artículo mencionado explícitamente reconoce esta defensa para el poseedor ilegítimo y permite que incluso sea usada contra el titular de dominio del inmueble cuando éste intenta recuperar sus bienes por sus propios medios.

Finalmente, es importante aclarar que en el uso de acciones reales para recuperar el inmueble, la sentencia que decide el pleito hace cosa juzgada, por lo que no podrá demandarse al usurpador con el mismo objeto en un juicio posterior. Por este motivo, se sugiere comenzar con acciones posesorias que tramitan por procesos abreviados y al no tener carácter de cosa juzgada, permiten que en caso de obtener un resultado contrario, el

propietario pueda demandar posteriormente utilizando sus derechos reales en un juicio por reivindicación.

De nuevo es el Código de Vélez quien distingue mejor entre posesión viciosa y no viciosa y defensas posesorias y reales. A nuestro entender el nuevo código ha suprimido fragmentos de gran utilidad como los que a continuación transcribimos:

*Art.2478.- Para que la posesión dé acciones posesorias, debe haber sido adquirida sin violencia; y aunque no haya sido violenta en su principio, no haber sido turbada durante el año en que se adquirió por violencias reiteradas.*

*Art.2479.- Para que la posesión dé lugar a las acciones posesorias debe ser pública.*

*Art.2480.- La posesión para dar derecho a las acciones posesorias no debe ser precaria, sino a título de propietario.*

*Art.2481.- La posesión anual para dar derecho a las acciones posesorias, debe ser continua y no interrumpida.*

*Art.2482.- El que tuviere derecho de poseer y fuere turbado o despojado en su posesión, puede intentar la acción real que le competa, o servirse de las acciones posesorias, pero no podrá acumular el petitorio y el posesorio. Si intentase acción real, perderá el derecho a intentar las acciones posesorias; pero si usase de las acciones posesorias, podrá usar después de la acción real.*

El 2478 otorga acciones posesorias al poseedor no vicioso, es decir, no violento. Y solo después de un año de posesión pacífica continua pública e ininterrumpida protege al poseedor violento. En cambio el Código Civil y Comercial no hace este distinción, ofreciendo las acciones posesorias a todos los poseedores por igual. A nuestro entender, ésta ambigüedad en la regulación constituye un incentivo más en contra de la propiedad privada.

El 2482 establece el orden de las defensas posesorias y reales, que ya comentamos más arriba pero sobre lo que, nuevamente, el código vigente nada dice. Primero se deberán interponer acciones posesorias y en caso de resultado negativo utilizar defensas reales. A la inversa no es posible debido al carácter de cosa juzgada que hacen los juicios de reivindicación.

### **5.3- DEFENSAS DEL PROPIETARIO EN EL CASO DEL JUICIO DE APREMIO**

La ley provincial número 13.406, en su artículo 9 establece taxativamente las defensas que puede interponer el demandado:

*“Las únicas excepciones oponibles en este procedimiento son las siguientes:*

- a) Incompetencia de jurisdicción.*
- b) Falta de personería en el ejecutante o sus representantes.*
- c) Inhabilidad del título ejecutivo, la cual deberá fundarse únicamente sobre las formas extrínsecas. En ningún caso los jueces admitirán en este proceso controversias sobre el origen del crédito ejecutado o legitimidad de la causa.*
- d) Pago total documentado.*
- e) Prescripción.*
- f) Plazo concedido expresamente por acto administrativo y documentado.*
- g) Pendencia de recursos concedidos con efecto suspensivo.*
- h) Litispendencia.”*

Es importante destacar, que el fisco o la municipalidad, en su calidad de actora, mayormente presentan la demanda para cobrar la deuda existente total, sin tener en cuenta



que muchos periodos pueden estar prescriptos. En este sentido, el demandado suele oponer como excepción el inciso e) basándose en la Ley provincial número 12076, que explícitamente en su artículo 1 establece lo siguiente:

*“Las deudas de los contribuyentes que hubieren incurrido en mora en el pago de impuestos, tasas y cualquier otra especie de contribuciones adeudadas a la Municipalidad, prescriben a los cinco (5) años de la fecha en que debieron pagarse.”*

Así, por ejemplo en **“Municipalidad de La Costa C/ Tierras y Balnearios Mar de Ajo S.R.L s/ Apremio”** de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado del Partido de La Costa, el Juez resuelve estimar parcialmente la excepción de prescripción por la deuda devengada cinco años antes a la presentación de la demanda.

El instituto de prescripción liberatoria en este caso busca otorgar seguridad jurídica impidiendo que una deuda sea exigible de forma indefinida sobre el sujeto pasivo cuando el acreedor no ejerció su derecho a cobrarla durante el plazo genérico de cinco años desde que el crédito era exigible, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2554 y 2560 del Código Civil y Comercial.

Al respecto el Código Civil y Comercial prevé la suspensión de la prescripción como medida a favor del acreedor que se preocupa por cobrar su crédito, impidiendo que se cumpla el plazo para “borrar” la deuda anterior.

*ARTICULO 2541.- Suspensión por interpelación fehaciente. El curso de la prescripción se suspende, por una sola vez, por la interpelación fehaciente hecha por el titular del derecho contra el deudor o el poseedor.*

Por último, en **“Estado Provincial – Dirección Provincial de Rentas de la Provincia de Jujuy c. Torrejón, René Pedro s/ apremio s/ recurso de inconstitucionalidad”**, de

trámite por ante Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Jujuy, se reitera el criterio jurisprudencial que sostiene que las Provincias no pueden alterar los plazos de prescripción previstos en el Código Civil, ya que se trata normas de fondo y estas facultades han sido delegadas a la Nación en el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional, “puesto que la prescripción no es un instituto propio del derecho público local, sino un instituto general del derecho”.

En síntesis, como en todo proceso ejecutivo, se presume comprobado el derecho del acreedor y por lo tanto el demandado no puede cuestionar su derecho a pretender cobrar la deuda salvo en cuestiones atinentes a la forma extrínseca del título ejecutivo. Otra defensa posible se relaciona con los causales de extinción de las obligaciones como pago o prescripción o cuando se trata de una obligación que no es reclamable porque el plazo para cumplirla no se ha completado. Los periodos de prueba se limitan al breve lapso de tiempo que tiene el demandado para interponer las excepciones arriba mencionadas. A este respecto el artículo 540 del Código Procesal Civil de la Provincia de Buenos Aires dice:

*“.....Las excepciones se propondrán, dentro de 5 días (desde la intimación de pago), en un solo escrito, conjuntamente con el ofrecimiento de prueba.”*

#### **5.4- LA COSA JUZGADA FORMAL DEL JUICIO DE APREMIO**

Al tratarse de un proceso ejecutivo la sentencia hace cosa juzgada formal lo que quiere decir que no es apelable pero sí puede iniciarse otro juicio con el mismo objeto, como ser un juicio de conocimiento con la mayor amplitud probatoria que éste permite, para resolver el pleito definitivamente y hacer cosa juzgada material. Así lo destaca el siguiente artículo del Código Procesal:

*ARTÍCULO 551°: Juicio ordinario posterior. Cualquiera fuere la sentencia que recaiga en el juicio ejecutivo, el ejecutante o el ejecutado podrán promover el ordinario, una vez cumplidas las condenas impuestas en aquéllas.*

*Toda defensa o excepción que por la ley no fuese admisible en el juicio ejecutivo podrá hacerse valer en el ordinario.*

*No corresponderá el nuevo proceso para el ejecutado que no opuso excepciones, respecto de las que legalmente pudo deducir, ni para el ejecutante, en cuanto a las que se hubiese allanado.*

En el inciso b) sobre las excepciones admitidas, claramente el legislador prevé que en el juicio ejecutivo no se puede discutir la legalidad del origen del crédito. La Corte Suprema de la Nación sentó jurisprudencia al respecto en “**Fisco de la Provincia de Buenos Aires c. Just SAICIF s/ Apremio provincial.**”, afirmando que la inexistencia de una causa para el título ejecutivo no es causal de impugnación del mismo salvo en el caso en que “la inexistencia de la causa debe resultar manifiesta”, lo cual no sucede con las deudas de impuestos o tasas que claramente tienen una motivación de financiamiento de la actividad del Estado y de los servicios y obras que éste lleva a cabo.

El juicio ejecutivo se implementa como medio para cobrar rápidamente deudas líquidas y comprobables, como vimos las defensas y los plazos son muy limitados por lo que una vez que cumplida la condena del pago de la deuda en cuestión, el perdidoso podrá demandar al fisco en un juicio declarativo por considerar por ejemplo que el impuesto que le otorgó título ejecutivo de cobro es inconstitucional porque no ha sido creado por ley sino por antojo del Intendente, Gobernador o quien esté a cargo de la administración según el nivel de gobierno del que se trate.

Así, lo ratifica la jurisprudencia, por ejemplo en “**Dirección de Rentas de la Provincia de Córdoba c. Hernández, Julio César s/ presentación múltiple fiscal - recurso de apelación**”, tramitado ante la Cámara 5a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, cuya sentencia define que el juicio ejecutivo “sólo hace cosa juzgada formal y admite la promoción de un juicio ordinario para discutir la relación jurídica sustancial que da origen al título, cuyo pronunciamiento definitivo hará cosa juzgada material”.

En el mencionado fallo se trata también el tema de la inhabilidad de título como defensa aceptada en el Juicio ejecutivo, afirmado el ad-quem que en este tipo de juicios se analiza solo la cuestión formal respecto si el ejecutado se encuentra alcanzado por los extremos de la norma que creo el tributo independientemente de si los presupuestos del tributo o la tasa cobrada, como son el hecho imponible o el servicios prestado, efectivamente ocurrieron. Estas cuestiones deberán ser luego dirimidas en un juicio declarativo.

## **5.5-CONCLUSION**

Creemos que la legislación vigente no ofrece defensas suficientes para el titular dominial o propietario. En el caso de la usucapión dicha persona puede ser desposeída sin darse cuenta como sucede por ejemplo en los inmuebles de veraneo, donde suele visitar muy poco. En el caso del juicio sobre apremio, todos los plazos son breves y perentorios por lo que la ejecución se puede producir sin permitir al dueño contar con un tiempo mínimo como para financiarse y pagar su deuda de impuestos. Más aun, en los casos en que se desconoce el domicilio real del demandado, éste puede ser ejecutado sin enterarse ya que el juez tendrá su domicilio por constituido en el Juzgado y seguirá con el proceso.

En nuestra opinión, la persona que cumplió con los requisitos del artículo 1892 del Código Civil y Comercial, es decir que adquirió con título y modo suficiente, debería tener una

situación jurídica de mayor protección frente a los poseedores viciosos o compradores en subasta, quienes pagan un precio muy por debajo del de mercado.

## **CAPITULO 6**

### **EFFECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS DE LA USUCAPION Y LAS SUBASTAS JUDICIALES**

#### **6.1-INTRODUCCION**

Los dos institutos jurídicos aquí estudiados, la prescripción adquisitiva y el Juicio sobre apremio, se relacionan estrechamente en su finalidad de brindar certeza a las relaciones jurídicas y, más importante aún, en sus efectos positivos sobre la sociedad, al permitir el acceso a la vivienda propia a menores costos. Sin embargo, la vigencia de estos mecanismos afecta la propiedad privada y genera comportamientos ilícitos por parte de la liga de compradores.

#### **6.2- MEJOR ACCESO A LA VIVIENDA A COSTA DE UN DEBILITAMIENTO EN LA PROPIEDAD PRIVADA**

Las personas que utilizan estos mecanismos de transmisión involuntaria de dominio son gente que realmente necesita y desea utilizar terrenos que se encuentran virtualmente excluidos del comercio, en un caso por falta de título y modo suficiente, en el otro por no respetar el cumplimiento de los deberes y cargas que entraña la propiedad privada, entre las cuales se encuentra el pago de impuestos.

Hemos visto que la usucapión soluciona la situación de inseguridad jurídica de quien compró un inmueble con defectos de forma (título suficiente) o de defectos de fondo, cuando quien transmitió no era realmente el propietario, o incluso por ocupación del

nuevo poseedor. Así, con el cumplimiento de los requisitos legales, quien compró o poseyó en esas condiciones será considerado propietario.

Por otro lado, estas ventajas no vienen desprovistas de cuestiones negativas que se suscitan sin un debido control de la justicia en cuanto a los procedimientos judiciales previstos para ambos institutos.

Por una parte, la posibilidad de usucapir puede incentivar en muchos casos a ocupar y comerciar con terrenos que en realidad no están desposeídos. Recordemos que la posesión se sigue ejerciendo aunque el poseedor esté ausente ya que se presume su voluntad de continuar en la misma. Es decir, ya no se usaría con fines “sociales”, en el sentido del artículo 14 bis de la Constitución Nacional según el cual todos los habitantes tienen derechos a una vivienda digna, sino con fines especulativos de lucro.

Creemos que, en todos los casos, tenga el inmueble un destino de vivienda o meramente comercial, las condiciones impuestas por el Código Civil y Comercial deberían cumplirse de manera rigurosa, y más aún, se debería permitir intervenir a las fuerzas de seguridad en etapas donde el titular dominial aún no se dio por agraviado por desconocer los hechos de ocupación sobre su terreno.

El hecho de que la jurisprudencia falle a favor del poseedor del inmueble, aun vicioso, en un juicio por reivindicación, marca la pauta de que las exigencias y controles para evitar ocupación de terrenos deberían ser mayores, habida cuenta de que una vez concretada la posesión la misma esta utilizada como derecho a favor del ocupante y en contra del titular de dominio.

Si bien el interdicto policial es un remedio sumarísimo para expulsar usurpadores, muchas veces el verdadero propietario no se encuentra en su terreno porque por ejemplo solo lo utiliza para vacacionar, por lo que una buena medida sería permitir a la Policía hacer

controles esporádicos requiriendo documentación sobre la propiedad a personas que vea ocupándolas por primera vez.

Si al conducir un automóvil debemos someternos a controles de tránsito asiduamente sin razón alguna, donde se nos pide documentación del coche y en muchos casos hasta seguro del último mes pago, todo con la finalidad de evitar el negocio de los vehículos robados, con más razón debería existir un control policial sobre inmuebles sospechados de estar ocupados ilegítimamente.

Lo que se busca es reducir la posesión ilegítima viciosa, es aquella que se da por la fuerza y contra la voluntad del verdadero titular de dominio del inmueble. El Código no sanciona este tipo de posesiones por lo tanto es sumamente importante limitarlas al mínimo posible.

Otra posible solución a la ocupación de terrenos ajenos tiene que ver con temas más estructurales como el acceso al crédito que existe en la Argentina para que las familias puedan adquirir legalmente su vivienda propia. En un país con inflación permanente y devaluaciones de la moneda recurrentes, los Bancos tienen pocos incentivos para prestar dinero en el volumen y por el tiempo necesario que se requiere para poder financiar la compra de una vivienda.

Pensamos que si el gobierno facilitara el acceso a los créditos hipotecarios y se endurecen los controles respecto a la ocupación de terrenos ajenos, muchas familias que compran a quien no es el dueño, o peor aún, ocupan por la fuerza lotes baldíos aparentemente desposeídos, tendrán más incentivos a comprar inmuebles que a ocuparlos.-

Con los remates judiciales, hemos mencionado que el cambio en el dominio se produce también por la fuerza, dentro de un proceso judicial ejecutivo en el que las defensas y plazos a favor del demandado son muy acotados. El resultado es que vuelven al comercio



y al circuito productivo lotes que estaban sin una posesión activa, es decir sin cumplimiento de las cargas que la misma implica.

La utilidad del instituto jurídico mencionado es considerable al servir como una herramienta para que el fisco cobre sus créditos, permitiendo que el órgano de gobierno correspondiente financie obras públicas o porque no, subsidie los créditos a la primer vivienda atacando la raíz del problema.

También se impide la ocupación de inmuebles deshabitados y la reasignación en nuevos titulares de dominio a un precio menor al de mercado.

Finalmente, actúa como un fuerte incentivo para que los contribuyentes cumplan en tiempo y forma con el pago de los impuestos, tasas y contribuciones sobre sus inmuebles. Al ser conscientes de que la acumulación de deuda, por un determinado número de años y en determinada cuantía, es condición suficiente para que se libre un juicio sobre apremio contra nuestra persona, y de que los costos judiciales y legales de cancelar las deudas una vez en estas instancias son mayores, los incentivos a pagar aumentan. Esto a su vez genera mejores resultados en la recaudación de la Administración pública y una mayor conciencia ciudadana sobre los costos y cargas de la posesión de inmuebles,

Un problema que emerge en la implementación de las subastas judiciales es al momento en que se expiden las ofertas de compra. Son conocidos los hechos de violencia que impiden al ciudadano común participar libremente en la compra de estos terrenos, coartando su voluntad y por lo tanto en muchos casos invalidando el resultado de la Subasta.

El problema es doble ya que impide comprar al ciudadano verdaderamente interesado, permitiendo que se adjudique el bien a compradores que solo lo desean con fines especulativos, y además al no haber ofertas, el precio de venta suele ser, como hemos,

visto muy cercano a la base, el cual a su vez, ronda la mitad del valor fiscal y el tercio del valor de mercado.

Se nos ocurre una medida innovadora para atacar el primer inconveniente aquí esbozado: el de la escasa cantidad de ofertas emitidas en las subastas. Este sentido creemos que sería una buena idea copiar lo que sucedió con las Bolsas de comercio, donde antes el intercambio era personal en un recinto, y hoy en día está todo informatizado. El comprador puede expedir su oferta de compra desde su ordenador sin tener que lidiar con agresiones de ningún tipo. Este método a su vez será de utilidad para el Fisco ya que al haber libertad de ofertas muy probablemente el precio pagado por el lote sea mayor al que surge cuando la liga de compradores domina haciendo colusión las compras.

Respecto del segundo problema: el bajo valor por el que se concretan las ventas en subastas; debe ser atacado elevando considerablemente el valor de la oferta base, es decir el mínimo precio al cual se podría vender el bien. Así, aun en el caso que se presenten miembros de la liga para adquirir el inmueble con fines especulativos, el sacrificio que estos deberán realizar y simétricamente, la ganancia para el Fisco, será mucho mayor, repercutiendo finalmente en su margen de ganancia y en sus incentivos a organizarse y efectuar estos comportamientos ajenos a la Ley.

Reducir los beneficios de La Liga, incentivar las ofertas del resto de la ciudadanía y aumentar finalmente, las penas para comportamientos violentos durante la Subasta Publica, debería ser el tridente de medidas que tomen conjuntamente los legisladores y el Poder judicial para regular estrictamente este instituto jurídico, que tiene como principal finalidad, constituirse en un mecanismo de mercado eficaz para liquidar bienes que el Estado no necesita pero que mucha gente sí.

En la actualidad los incidentes durante la subasta no son causales de suspensión de la misma. Las denuncias policiales posteriores tampoco son tenidas en cuenta para anular la subasta a posteriori, y en el caso en que lo hicieran, nada garantiza que dichos incidentes no volvieron a suceder ya que no hay una regulación severa para tales conductas.

Que un grupo de personas fácilmente identificable se organicen entre sí para golpear e impedir que el ciudadano decente expida su oferta, y así terminar comprando el inmueble al precio base, debería ser algo tan evidente como fácil de controlar y evitar. Lo que hace falta es voluntad política y que no exista connivencia entre quienes tienen autoridad para anular o suspender el acto, estos es, de los Jueces y Martilleros.

Como se ha visto en el capítulo sobre nulidades, las posibilidades de que se anulen las subastas son restringidas porque se busca dotar al instituto jurídico de previsibilidad y funcionalidad en su objetivo de poner nuevamente dentro del mercado determinados bienes. Lo mismo debería suceder con el desarrollo del acto jurídico de la subasta. La cual debería ser previsible y transcurrir en condiciones tales que no mermen la concurrencia de potenciales compradores.

### **6.3-CONCLUSION**

Los efectos positivos de la usucapión y los juicios sobre apremio son similares y repercuten en la problemática de la vivienda propia presentada en el capítulo 1. Ambos institutos ofrecen un mayor número de inmuebles a personas interesadas y que están decididas a cumplir con todos los requisitos legales, procedimientos y plazos que el ordenamiento exige para permitir concretar el dominio.

Como efecto negativo mencionamos un debilitamiento de la propiedad privada que ya no sería perpetua sino sujeta a una eventual desposesión, en el caso de la usucapión por poseedor vicioso, o a un cumplimiento estricto de las cargas reales en el caso de los juicios sobre apremio. Creemos que la situación actual amerita una revisión de los procesos judiciales a través de los cuales se implementan estas instituciones, reforzando los derechos del propietario y haciendo más exigente los requisitos que, tanto los nuevos poseedores como el Estado cobrador de impuestos, deben cumplir para lograr la pérdida del dominio de manos del propietario.

## CONCLUSION FINAL

A lo largo de éste trabajo final de grado se intentó echar luz sobre dos maneras en que la perpetuidad del dominio, y por ende de la propiedad privada, se pierden. Ellas son la prescripción adquisitiva y el juicio de apremio.

Se combinó el estudio de estos dos institutos jurídicos con el de la problemática social de la escasez de vivienda propia y la migración de familias hacia territorios con mayor disponibilidad de lotes y por ende, mejores posibilidades de adquisición.

Lo que destacamos es un marco jurídico flexible, que protege por un lado la propiedad privada pero por otro lado deja abierta las posibilidades de poseer inmuebles de propiedad ajena, y luego adquirir el dominio a través del juicio de usucapión y juicio de apremio, es decir sin que el propietario decida vender.

En ambos casos el dominio cambia involuntariamente. No se produce por tradición sino a través del uso de mecanismos legales previstos para casos específicos y que se activan cuando se produce lo que nosotros llamamos, “el mal ejercicio de la posesión” por parte del poseedor.

En el caso de la prescripción adquisitiva, surge un nuevo poseedor y potencial propietario por una posesión “pasiva” de parte del titular dominial, que mediando violencia o no, fue desposeído por alguien que efectivamente está decidido a ocupar el inmueble.

En el caso del juicio de apremio y posterior remate, el mal ejercicio de la posesión deriva del no cumplimiento de las cargas activas que la misma entraña y que específicamente tiene que ver con la acumulación de deudas inmobiliarias.

Estos dos mecanismos conforman la ventana jurídica a través de la cual las familias con problemas habitacionales y de vivienda abandonan sus hogares en búsqueda de su inmueble propio.

Hemos visto también las defensas que los propietarios tienen para evitar ser despojados de sus inmuebles. Pero nos ha llamado la atención el hecho de que en muchos casos las mismas sean insuficientes, generando una situación jurídica más favorable para el ocupante que genera el desapoderamiento, o para el Estado que se queda con el inmueble como medida para cobrar sus créditos a través de una posterior venta, que para la persona que adquirió un bien cumpliendo con los requisitos de título y modo suficiente.

En nuestra opinión la prescripción adquisitiva y el juicio de apremio son instituciones útiles para otorgar seguridad jurídica a situaciones de indefinición como el no ejercicio de la posesión y el no pago de impuestos, e indirectamente para atenuar la problemática de la vivienda propia, ya que como vimos estos inmuebles pasaran a ser poseídos activamente. Sin embargo, debe tenerse cuidado en que estén estrictamente regulados y no afecten la propiedad privada resguardada constitucionalmente.

Creemos que para el caso de la usucapión, el ordenamiento jurídico debería ser más severo con el poseedor vicioso que toma el terreno por la fuerza, por ejemplo ejerciendo un asiduo control de los papeles de la propiedad, como sucede habitualmente con los automotores; y para el caso de los juicios de apremio, debería ser más flexible con el propietario, mejorando el sistema de intimaciones y medios de pago para las deudas inmobiliarias.-

## LISTADO DE BIBLIOGRAFIA

### DOCTRINA

- De Lorenzo M, Lorenzetti P. (2015). *Código Civil y Comercial de La Nación comentado. Tomo II*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni.
- Palacio L. (2003). *Manual de Derecho Procesal Civil*. (17° Ed.). Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Maurino A. (2009). *Nulidades Procesales*. (3° Ed.). Buenos Aires: Astrea.
- Fuster G. , Moisset de Espanés L. (2009). Situaciones jurídicas registrables, *XV Congreso Nacional de Derecho Registral*, recuperado de <http://bit.ly/2cLDjMh>
- Moisset de Espanés, L. La Prescripción adquisitiva o usucapión. [Versión electrónica] *Revista Notarial* (1977).
- Demographia World Urban Areas, 12th anual edition (2016). *Built Up Urban Areas or World Agglomerations*. [Versión electrónica], recuperado de <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>
- Torres, H. Rawson, M. (2015). Incorporación tecnológica al sistema de subastas judiciales. Proyecto de remate judicial simultáneo por Internet, *INFOJUS*, recuperado de <http://bit.ly/2cikUEG> .
- Observatorio Social, Informe 36. (2013). *La Situación Habitacional de la Provincia de Buenos Aires*, recuperado de <http://bit.ly/2cDvTyM>.
- Barotto, S. (2016). Nulidad de la subasta judicial, [Versión electrónica], *La Ley*.
- Guardiola, J. (2016), “La usucapión en el nuevo Código” [Versión electrónica] *RCCyC*, 19.
- Alterini, J. y Gatti E. (2009), “El régimen jurídico del boleto de compraventa”, [Versión electrónica], *La Ley*, 143.
- Gatti E. y Alterini, J. (2009), “El Derecho Real. Elementos para una teoría general”. Reimpresión. Buenos Aires. Abeledo Perrot.

### LEGISLACION

- Código Civil y Comercial de La Nación (2015).
- Código Procesal Civil y Comercial de La Provincia de Buenos Aires.
- Código Procesal Civil y Comercial de La Nación.

- Ley del Procedimiento de Apremio en la Provincia de Buenos Aires número 13.406.
- Ley Nacional número 17.711.
- Ley Nacional de Regularización Dominial número 24.374.
- Constitución Nacional.
- Decreto Ley 6769/58 sobre Cartas orgánicas municipales.

## JURISPRUDENCIA

- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, sala I, “M., M. A. y Otros c. Tribu de Rondeau y Otra s/ prescripción adquisitiva”, (Sentencia de fecha: 04/08/2016).
- Corte Suprema de Justicia de la Nación “Josefina Fernández Cancio de Gamarra y otros v. Adm. Nac. de Parques y Provincia de Formosa s/ usucapión /prescripción adquisitiva de dominio” (Sentencia de fecha: 29/12/1988).
- Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe, “Banchio, Raquel Guadalupe c. Cullen de González Taboada, Carmen s/ demanda de usucapión s/ recurso de inconstitucionalidad” (Sentencia de fecha: 31/05/2016).
- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de Concepción, “Paz, Roberto Enrique s/ prescripción adquisitiva”, (Sentencia de 04/09/2015).
- Cámara 6a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, “Manzano, José c. Arpari, Oscar Emilio y Otro s/ división de condominio - recurso de apelación”, (Sentencia de fecha: 18/03/2015).
- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes, sala IV, “Pabón María del Socorro c. Leandro Gómez y/o sus herederos y/o quien resulte propietario s/ prescripción adquisitiva” (Sentencia de fecha: 05/02/2016)



- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, “L. P. R. s/ quiebra”, (Sentencia de fecha: 31/05/2016).
- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores, “Juárez, Ismael German c/ Municipalidad de Dolores s/ Prescripción adquisitiva vicinal/usucapión” (Sentencia de fecha: 22/10/2015).
- Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires, Sala Civil y Comercial, ”Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Cuello, Marta C. Sobre Apremio. Conflicto de Competencia Art. 7 Inc. 1º Ley 12.008” (Sentencia de fecha 09/02/2005).
- Juzgado Civil y Comercial .Nº2 Tandil “E. T. C. (Argentina) S.A. c/ M. L. S.R.L. y otros s/ Ejecución Hipotecaria.” (Sentencia de fecha 18/12/2013).
- Juzgado de Paz Letrado de la Costa “Municipalidad de La Costa C/ Tierras y Balnearios Mar de Ajo S.R.L s/ Apremio” (Sentencia de fecha 05/05/2000).
- Juzgado de Paz Letrado de la Costa “Municipalidad de La Costa C/ Balneario Las Toninas S.C.A s/ Apremio” (Sentencia de fecha 05/09/2013).

## ANEXO E – FORMULARIO DESCRIPTIVO DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

### 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>	Giacomelli, Alejandro Pablo
<b>DNI</b> <i>(del autor-tesista)</i>	32.656.524
<b>Título y subtítulo</b> <i>(completos de la Tesis)</i>	La prescripción adquisitiva y los apremios judiciales en la provincia de Buenos Aires.
<b>Correo electrónico</b> <i>(del autor-tesista)</i>	Alegiaco@hotmail.com
<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>	

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 la Tesis</b> <i>(Marcar SI/NO)<sup>[1]</sup></i>	Si
<b>Publicación parcial</b> <i>(Informar que capítulos se publicarán)</i>	

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 Grado/Posgrado de la Unidad Académica:  
\_\_\_\_\_ certifica que la tesis adjunta es la aprobada y registrada en esta dependencia.

\_\_\_\_\_  
Firma Autoridad

\_\_\_\_\_  
Aclaración Autoridad

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.