

Carina V. Suárez

Prescripción adquisitiva y juicio de usucapión

Manual teórico-práctico de actuación
profesional con doctrina, normativa,
jurisprudencia y modelos

Prescripción adquisitiva de derechos reales

Sujetos y objeto de la usucapión

Requisitos comunes a las prescripciones larga y
breve. Posesión y tiempo

Requisitos propios de la prescripción breve: justo
título y posesión de buena fe

Modo excepcional de regularización dominial

El juicio de usucapión

Usucapión de automotores

Modelos de escritos judiciales



GARCÍA ALONSO
contenidos jurídicos

Suárez, Carina Vanesa

Prescripción adquisitiva y juicio de usucapión / Carina Vanesa Suárez. - 1a ed.
- Ciudad Autónoma de Buenos Aires : García Alonso, 2019.

192 p. ; 23 x 16 cm. - (Biblioteca Práctica Procesal Civil / Suárez, Carina Vanesa)

ISBN 978-987-787-010-7

1. Prescripción. I. Título.
CDD 346.04

© 2019 Editorial García Alonso
Lavalle 1282, PB «6» Buenos Aires
Tel: (54 11) 4384-8039

info@garciaalonso.com.ar
www.garciaalonso.com.ar
facebook.com/editorialgarciaalonso
instagram.com/editorialgarciaalonso

youtube.com/c/editorialgarciaalonso

Editor a cargo: Joaquín García Alonso
Composición y armado: BA Books Design
Diseño de tapa: Interactivity / Paula López

Impreso en agosto de 2019 en La Imprenta Ya SRL,
Alferez Hipólito Bouchard 4283, Munro, Pcia. de Buenos Aires

Impreso en Argentina - Printed in Argentina

Hecho el depósito que marca la ley 11.723

ÍNDICE

Qué, cómo y por qué este libro	19
Capítulo 1: Prescripción adquisitiva de derechos reales	23
1. Concepto, elementos y clases.....	23
2. Límites impuestos a la usucapión por razones de orden público	26
3. Generalidades de la prescripción adquisitiva breve.....	27
4. Generalidades de la prescripción adquisitiva larga.....	28
Capítulo 2: Sujetos y objeto de la usucapión.....	31
1. Sujetos	31
a) La persona humana.....	32
b) La persona jurídica	32
El Estado	32
La Iglesia	33
c) Las Comunidades indígenas.....	34
2. Supuestos legales en los que no se puede invocar la prescrip- ción.....	36
3. Objeto.....	37
a) La cuestión en la propiedad horizontal	37
Jurisprudencia	38
b) Partes de una cosa. Partes indivisas de condómino y/o cohe- redero.....	39
Jurisprudencia	41
c) Usucapión de islas.....	49
Jurisprudencia	50
4. Renuncia	54

Capítulo 3: Requisitos comunes a las prescripciones larga y breve. Posesión y tiempo	55
1. Primer elemento: la posesión.....	55
a) Consecuencias de la posesión.....	56
b) Elementos de la posesión.	56
c) Actos posesorios y actos no posesorios	57
d) Funciones de la posesión	62
e) Prueba de la posesión.....	63
f) Clasificación de la posesión.....	64
Posesión legítima y posesión ilegítima.....	64
El caso del poseedor con boleto de compraventa	65
2. Posesión útil para prescribir.....	66
a) Carácter ostensible de la posesión	67
b) Carácter de continuidad de la posesión.....	69
3. Modos de adquirir la posesión. Generalidades y clasificación....	70
a) Tradición.....	71
b) Traditio brevi manu	73
c) Constitutio posesorio	76
d) Apoderamiento	77
4. Segundo elemento: El tiempo	77
a) Cómputo del plazo de la posesión respecto de cosas regis- trables y no registrables	78
b) Presunciones sobre el comienzo de la posesión.....	78
c) Modificación de los plazos por ley posterior.....	78
d) Unión de posesiones	79
Prueba de la unión de posesiones.....	81
Requisito de la identidad del tipo de posesiones	82
Otros requisitos de la unión de posesiones	83
e) Incidencias que afectan el cómputo del plazo.....	83
Normas aplicables	83
Suspensión de la prescripción	84
Interrupción de la prescripción	86
Dispensa de la prescripción.....	89

Capítulo 4: Requisitos propios de la prescripción breve: justo título y posesión de buena fe	91
1. Condiciones determinadas por el CCyC	91
2. Justo Título.....	91
a) Concepto.....	91
b) Principio de legalidad en los títulos registrados.....	92
c) El caso de la doble matriculación.....	94
d) El boleto de compraventa no es justo título	96
e) La cesión no es justo título	97
f) La declaratoria de herederos no es justo título	98
g) Distinciones. El justo título ante el título suficiente, el título putativo y el título perfecto.....	98
h) La convalidación	100
3. Posesión de Buena Fe	101
a) El error excusable	102
b) Las diligencias requeridas para el obrar de buena fe	102
c) La presunción de buena fe	103
d) La presunción de mala fe	103
Cuando el título es de nulidad manifiesta	103
Cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas	104
Ganado mayor marcado o ganado menor señalado mediante diseño registrado por otra persona.....	104
e) La posesión de mala fe viciosa	105
Los vicios son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen	106
El régimen actual no prevé la purga de los vicios	106
Capítulo 5: Modo excepcional de regularización dominial	109
1. La Ley 24.374	109
2. Finalidad.....	109
3. Objeto.....	109
4. Beneficiarios	110
5. Sujetos excluidos	110

6. Procedimiento	110
7. Inscripción registral y título	112
8. Gastos	113
9. Situación de las provincias	113
Capítulo 6: El juicio de usucapión	115
1. Vías procesales para hacer valer la prescripción.....	115
2. La usucapión como Excepción	116
3. El supuesto de la Reconvencción	116
4. Imposibilidad de declarar la prescripción de oficio	118
5. Oportunidad procesal para oponer la prescripción.....	118
6. El juicio declarativo de prescripción.....	119
7. El juicio de usucapión de inmuebles.....	120
8. Antecedentes y situación actual de la Ley 14.159	121
9. El Juicio de Usucapión en las provincias	122
10. Competencia	124
a) Competencia Territorial.....	124
b) Competencia federal	124
c) Competencia originaria de la Corte.....	124
d) Fuero de atracción	124
No existe en la sucesión.....	124
Respecto a la Quiebra	126
11. Legitimación Activa	126
12. Legitimación pasiva.....	127
Caso del propietario ignorado. Efectos.....	127
13. Requisitos específicos de la demanda	129
14. Notificación de la demanda	130
15. Declaratoria de Pobreza	131
16. Allanamiento.....	132
17. Rebeldía.....	134
18. Excepción de Arraigo.....	134
19. Contestación de la demanda.....	136
20. La prueba. El pago de impuestos. Prueba testimonial y otros medios.	137

21. La sentencia	142
a) Inscripción registral.....	143
b) Carácter declarativo de la sentencia	146
c) Efectos de la sentencia	147
22. Las costas.....	148
23. Las medidas cautelares	150
a) Generalidades.....	150
b) El Embargo.....	151
c) La Medida de No Innovar	151
d) La Anotación de la Litis	158
Capítulo 7: Usucapión de automotores	163
1. Aproximaciones previas al Régimen Jurídico del automotor	163
2. La inscripción en el registro como modo suficiente	163
3. Inscripción registral.....	164
4. Precisiones sobre la posesión.....	165
5. El título automotor.....	166
6. Registro de la propiedad automotor	166
7. Efectos de la inscripción de la transferencia	166
8. Usucapión “Secundum tabulas”	168
9. Usucapión “Contra tabulas”	169
10. Reivindicación	170
11. Radicación	171
Capítulo 8: Modelos de escritos judiciales.....	173
Modelo tipo - Testimonio inscripción prescripción adquisitiva .	173
Modelo de Oficio Tipo Anotación De Litis – Cautelar Genérica – Medida De No Innovar – Etc.	175
Modelo de Edicto.....	177
Modelo de Oficio pedido de informe a Catastro	177
Modelo tipo Demanda Ordinaria de Usucapión	178
Modelo tipo Demanda Sumaria Usucapión.....	180
Contesta Demanda de Usucapión.....	184
BIBLIOGRAFÍA.....	187

QUÉ, CÓMO Y POR QUÉ ESTE LIBRO

Una de las preguntas que me planteé antes de comenzar a escribir este libro es acerca de su morfología, ¿Qué forma darle a un tema complejo como es la usucapión? A veces, para algunos temas, el diseño de escalera puede resultar el adecuado, sobre todo cuando es posible subir en forma lineal de peldaño en peldaño. Pero cuando del núcleo primero de un tema se dispara un haz de posibilidades, tipos, clasificaciones, subclasificaciones como es el caso de la prescripción adquisitiva que obliga a tratarlo desde los aspectos del derecho de fondo y el derecho de forma o procesal, y a su vez comprender todas las variables de los distintos tipos de usucapiones, la gradación no solventaba el problema y resolverlo no fue cuestión sencilla. Todo esto pensando en vos que vas a leer estos contenidos y necesitás primero focalizar claramente el conjunto para mirar después las partes. Claro está que estas partes no debían conformar un rompecabezas porque entonces hubiera sido un despropósito, sino que me propuse mostrarte que estas partes son subconjuntos con unidades que reconocen intersecciones y relaciones. Y todo esto porque precisamente así funciona este tema jurídico.

Este libro es para vos que sos abogado o abogada y en una jornada como tantas otras viene un cliente a pedirte si puede usucapir la casita en la que vive hace más de 20 años, o el terreno lindante al propio que fue poseyendo durante el mismo tiempo, o quizá es una heredera que tiene varios hermanos y se quedó viviendo en la casa que era el único bien del acervo hereditario de la sucesión de sus padres y pretende usucapir. O quizá un cliente te consulta porque le notificaron el inicio de un juicio de usucapión respecto a uno de los inmuebles de los que es propietario, u en otro caso resulta que habiendo iniciado un desalojo te oponen la prescripción adquisitiva. En fin, la casuística es profusa y la respuesta que le des a tu cliente debe ser lo más acertada posible. Sobre todo cuando la usucapión toma mayor relevancia en un contexto en

donde existen terrenos baldíos, necesidades habitacionales, situaciones dominiales irregulares, entre otras circunstancias.

Retomando la cuestión de la forma, estructuré este libro en ocho capítulos (o subconjuntos) de la siguiente manera:

1) Prescripción Adquisitiva de derechos reales (aquí el concepto general y la primera clasificación de la prescripción adquisitiva: breve y larga, con una breve descripción de cada una).

2) Sujetos y objeto de la usucapión (este capítulo responde a qué se puede usucapir y quiénes y contra quiénes se puede usucapir).

3) Requisitos comunes a las prescripciones breve y larga. Posesión y tiempo (habiendo mostrado en el primer capítulo que existen dos tipos de usucapiones, en esta parte se examinan los elementos que están presentes en los tipos).

4) Requisitos propios de la prescripción breve. Justo título y Buena Fe (aquí se detallan y explican los requisitos exclusivos de la prescripción breve que se suman a los que comparte en común con la prescripción larga).

5) Modo excepcional de regularización dominial (este es un tipo de trámite estatal administrativo que prevé un sistema para que comience a computarse el plazo para adquirir ciertos inmuebles por usucapión breve y fue necesario explicar la regulación de la Ley 24.374).

6) El Juicio de Usucapión (bajo este título trato al comienzo cuestiones procesales generales para seguir después con el Juicio de Usucapión de Inmuebles con las previsiones de los artículos 24 y 25 de Ley 14.159 modificado por el Decreto Ley 5756/58; las previsiones procesales del Código Civil y Comercial de la Nación, el trámite en las provincias, incidencias, contingencias y actuaciones procesales en general, la cautelar de oficio que ordena el CCyC –La Anotación de la Litis- y las otras cautelares, sustanciación, prueba y sentencia).

7) Usucapión de automotores (dedico ese capítulo al régimen automotor Decreto Ley 6.582/58 (ratificado por la ley 14167; modificado

por la ley 22977 y a las previsiones del CCyC para confluir esencialmente en el tema de usucapión).

8) Modelos de escritos judiciales (incorporé aquí dos tipos de demandas por usucapión según sea su trámite: ordinario o sumario, para adecuarse a las necesidades locales, una contestación de demanda para acentuar el carácter contencioso de este proceso y otros escritos tipo, que se usan en el Juicio de Usucapión)

Te animo a que como primer paso, leas detenidamente el índice para que tengas una visión de conjunto e incluso unas cuantas primeras respuestas a dudas comunes. Seguidamente espero que te sea de provecho una lectura de corrido o bien consultiva. Es mi deseo haberte sido útil.

Gracias a Editorial García Alonso y a vos por estar allí.

LA AUTORA

Capítulo 1

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DERECHOS REALES

1. CONCEPTO, ELEMENTOS Y CLASES

El CCyC define a la Prescripción Adquisitiva o Usucapión de la siguiente manera:

ARTICULO 1897.- Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

Por consiguiente la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad que requiere para su configuración dos elementos:

- 1) posesión y
- 2) tiempo fijado por ley.

Además usucapión significa adquirir algo por el uso. Es un modo de adquirir derechos reales por actos entre vivos y de forma gratuita.

En cuanto a la posesión el CCyC la regula dentro de las relaciones de poder que comprende la posesión y la tenencia.

El Artículo 1909 señala que hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no. Mientras el art. 1910 señala que hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor. Por eso como se puede apreciar la tenencia

no será suficiente para adquirir un derecho real, lo que sí es posible a través de la figura de la posesión.

La posesión puede ser incluso de mala fe, pero no clandestina porque para usucapir el legislador requiere que la posesión sea ostensible es decir pública no clandestina. De esta manera el titular dominial tiene la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce sobre un bien que le pertenece y puede oponerse a ella.

Hay dos clases de prescripción:

1) la larga que requiere la posesión durante el plazo de diez años (10 años) o de veinte años (20 años) y

2) la breve, en la que el plazo es de diez años (10 años) o de dos años (2 años) y además en este caso se necesita contar con justo título y buena fe.

Entonces se puede decir que “la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio (prescripción larga) o de consolidar una adquisición hecha (prescripción breve), por la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley.⁽¹⁾”

Si bien la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo general de adquirir los derechos reales, debe tenerse presente que quedan fuera de su alcance los derechos reales que no se ejercen por la posesión como por ejemplo aquéllos que garantizan un crédito y que son la hipoteca, la prenda y la anticresis.

Respecto a las servidumbres positivas (que no se ejercen por la posesión, sino por actos posesorios, conforme el art. 1891 CCyC), el Código Civil distinguía en su art. 2975 entre continuas y discontinuas; las primeras prescribían a los 20 años, y las últimas no prescribían. Con la desaparición de esta distinción en el CCyC, no está definido si ambas prescriben a los 20 años, o si no prescriben por no ejercerse mediante la posesión; en este aspecto habrá que esperar las definiciones de la jurisprudencia.

También deben descartarse como posibles de usucapir, los derechos reales que no se ejercen por actos posesorios, como las servidumbres negativas, y aquellos casos especiales en los que la ley excluya la posibilidad de usucapir.

(1) Highton Elena. Dominio y Usucapión. Parte 1. Editorial Hammurabi, 1983. Pág.135

Para justificar la Usucapión se han ensayado múltiples fundamentos como los siguientes:

- • Seguridad del tráfico jurídico: la circulación de los bienes requiere que los estados de hecho de larga data cobren fijeza, a los efectos de que quienes confiaron en la apariencia, no se vean luego perjudicados. Por lo tanto interesa al orden público proteger tales estados.
- • Desde un punto de vista registral, la usucapión convalida títulos nulos o inexistentes, y pone un límite temporal al estudio de los mismos.
- • Según una parte de la doctrina, hay un doble fundamento: por un lado, premiar al que durante mucho tiempo hizo producir la cosa y la mantuvo en condiciones, poniéndola de alguna manera al servicio del bien común, aun sabiendo que tenía un derecho poco estable; y por otro lado, castigar a aquel que se desentiende de su dominio en perjuicio del bien común.

En definitiva quienes se benefician con la prescripción adquisitiva son: por un lado quien quiera darle un destino útil a la cosa, hacerla económicamente rentable aun en desmedro del titular del dominio cuando éste haya abandonado la cosa o bien se haya desinteresado de la misma, por otro lado se beneficia el estado porque el individuo comienza a abonar los impuestos y las tasas que gravan el inmueble.

Ahora bien, veremos más adelante que como es sabido el no uso no extingue el dominio y por otra parte el titular dominial deberá contar en el caso de Juicio De Usucapión con todas las garantías de defensa de juicio.

Es por eso que el CCyC dispone en el art. 1905 una serie de resguardos al derecho del propietario sobre el bien que se pretenda usucapir como por ejemplo la anotación de la litis y a estos resguardos se suman los que reglamentan e implementaron la ley 14159 en cada provincia, así por ejemplo el nombramiento de defensor de oficio en el caso de rebeldía o desconocimiento del domicilio del titular dominial.

2. LÍMITES IMPUESTOS A LA USUCAPIÓN POR RAZONES DE ORDEN PÚBLICO

La Usucapión encuentra sus límites en el orden público, de tal forma que esta no es negociable, no es mediable (es decir no puede ser sujeta a mediación prejudicial ni homologada la misma por ningún juez) por lo tanto es indisponible, no es convencional en tanto no depende de la voluntad de las partes sino de la ley.

Al respecto, es citable la siguiente jurisprudencia:

“La prescripción adquisitiva o usucapión, como modo de adquirir un derecho real de propiedad por el transcurso del tiempo, con fundamento en razones de orden público, no ha sido regulada atendiendo sólo al interés del poseedor particular, sino también al interés social de la propiedad. Para la adquisición del derecho real de dominio de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico se requiere del cumplimiento ineludible de normas imperativas y por ende, de orden público”. (SCBA 09/11/2017. Carátula: REBON LORENA C/ BERNAL DIEGO Y OTRO/AS/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA- EN ETAPA DE MEDIACIÓN)

“La prescripción adquisitiva de dominio “es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares. Cuando el órgano judicial competente comprueba la posesión continua, con los elementos y por el plazo que exige la ley, dicta la sentencia declarativa y ordena la inscripción registral para su debida publicidad erga omnes. La conformidad de los titulares registrales del bien no resulta suficiente para tornar operativa la transferencia del dominio (.). Por éstas razones resulta inejecutable lo pactado en éste sentido por las partes en el acuerdo de mediación y deviene improcedente su homologación.” El juez no puede, ni debe, homologar el convenio. (SCBA 08/08/2017 Carátula: “JAURRIETA MATÍAS GERÓNIMO C/ DISCENZA DOMENICO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA “)

3. GENERALIDADES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE

El CCyC establece el tiempo, los tipos y las condiciones que pueden dar lugar a la prescripción adquisitiva breve en los siguientes términos:

ARTICULO 1898.- Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años.

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

Entonces esta usucapión funciona para inmuebles y muebles en general (y en este último: cuando se trata de cosas muebles hurtadas o perdidas).

Precisamente en el caso de los muebles, es importante aclarar que si la cosa no es hurtada ni perdida, y además existe título oneroso y buena fe, es de aplicación el art. 1895 CCyC que prevé la adquisición legal por el subadquirente que en su parte pertinente dice que:

“la posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita (...)”

En rigor, se trata de una protección que dispensa la ley en favor de aquel que la adquiere creyendo en la titularidad del derecho de parte de aquel que lo transmite. Si bien existe un principio en cuya virtud nadie puede transmitir sobre una cosa un derecho ni mejor ni más extenso que el que se tiene (Art. 399 del CCyC), casos como el que trata este artículo es una clara muestra de la protección de aquel que obra de buena fe y a título oneroso. Por otra parte, la norma autoriza la prueba de parte del verdadero propietario, de que la adquisición de parte del subadquirente ha sido gratuita.

Como se anticipó arriba la posesión es un elemento esencial para configurar la usucapión y conjuntamente con ella la otra condición es

el tiempo. Respecto de este último se fija en diez años para inmuebles, y dos años para cosa mueble hurtada o perdida. Se infiere de la segunda parte del artículo que la cosa mueble hurtada o perdida puede ser tanto registrable como no registrable.

El comienzo del cómputo del tiempo de la posesión para el caso de cosas registrables, comienza con la registración del título. La ley no distingue si es inmueble o mueble, es decir que rige para ambos.

El poseedor con justo título y buena fe (condiciones exclusivas para la usucapión breve) es propietario frente a todos, erga omnes, excepto para el propietario; por ello este último puede reivindicar la cosa.

La forma de hacer valer la prescripción breve es como excepción ante la eventual acción reivindicatoria. La sentencia tiene efecto retroactivo.

4. GENERALIDADES DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA

El CCyC fija el tiempo y las condiciones que configuran la prescripción adquisitiva larga de la siguiente manera:

ARTICULO 1899.- Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.

No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

También adquiere el derecho real el que posee durante diez años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes.

Como se ha visto arriba, cuando no existe justo título ni buena fe, el plazo se fija en veinte años. La ley no distingue entre inmuebles y muebles, ni que ellos sean o no registrables, por lo que se aplicaría a todos ellos.

Ésta usucapión, no tiene requisitos específicos, bastando sólo la posesión y el tiempo.

La segunda parte del artículo contempla el caso específico de las cosas muebles registrables, que es bastante común, sobre todo en materia de automotores. Es el caso del adquirente de una cosa registrable, que no es ni hurtada ni perdida, y que recibe o bien de su titular registral pero no la registra, o bien puede invocar una cadena ininterrumpida de actos jurídicos que se remontan al mismo. Aunque el plazo sea igual al de la prescripción breve (10 años), se trata de una prescripción larga porque este poseedor no puede alegar buena fe por no haber inscripto su título (CCyC Art. 1895, 2° párrafo.: *“Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.”*); entonces atento a ello el CCyC exige para que la norma opere, además de la posesión y el tiempo (que aquí es de diez años), los siguientes requisitos:

- a) que se trate de una cosa mueble registrable;
- b) que no sea hurtada ni perdida;
- c) que se haya recibido del titular registral, o de su cesionario sucesivo -lo que deberá probarse-; y
- d) que coincida lo inscripto, lo que se dice que se transmite en los instrumentos respectivos, y las identificaciones obrantes en la cosa que se posee.

La prescripción adquisitiva larga se puede hacer valer como acción -juicio de usucapión- o como excepción (Art. 2551 del CCyC).

Capítulo 2

SUJETOS Y OBJETO DE LA USUCAPIÓN

1. SUJETOS

Conforme al primer párrafo del art. 2534 CCyC, *la prescripción opera a favor y en contra de todas las personas, excepto disposición legal en contrario. Los acreedores y cualquier interesado pueden oponer la prescripción, aunque el obligado o propietario no la invoque o la renuncie.* Y según lo establece el art. 2536, *la prescripción puede ser invocada en todos los casos, con excepción de los supuestos previstos por la ley.*

Como principio general, salvo excepción legal expresa, toda persona puede prescribir. Y en principio la prescripción corre a favor de todo tipo de personas.

Por empezar, pueden prescribir:

- a) La persona humana
- b) La persona jurídica (pública o privada)

Asimismo, aunque no sean sujetos propios de la usucapión, la ley otorga legitimación para plantear la prescripción no solo al deudor, sino también a sus acreedores y a cualquier interesado, aunque el obligado no la invoque o la renuncie. De esta forma la ley tiene en cuenta las implicancias que puede tener la usucapión en todas las relaciones jurídicas que puedan ser alcanzadas por la adquisición del dominio por usucapión, especialmente en tanto la propiedad es garantía común de los acreedores.

Por ello los acreedores tienen legitimación procesal aun contra la renuncia expresa del usucapiente; todo ello a los efectos de evitar el fraude a los acreedores.

a) La persona humana

Toda persona humana capaz de hecho y de derechos, incapaces de hecho sometida a la pertinente representación, puede prescribir.

Cuando a un incapaz de derecho se le prohíbe el ejercicio de ciertos actos o la adquisición de algunos derechos para adquirir por sí o por sus representantes, el acto es ineficaz. Sin embargo es posible la adquisición por prescripción.

Los incapaces de hecho pueden adquirir la posesión por medio de sus representantes legales (padres, tutores o curadores)

b) La persona jurídica

La persona jurídica actuando a través de sus representantes legales puede adquirir o perder bienes por usucapión. Entre ellas encontramos:

El Estado

El Estado (nacional, provincial o municipal) es una persona jurídica pública. El Art. 237 del CCyC dispone que *“Los bienes públicos del Estado son inajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales.”* Entonces los bienes públicos del estado no pueden ser adquiridos por prescripción, en cambio los bienes privados del Estado sí pueden ser adquiridos por usucapión. Excepto que en el caso de los bienes públicos sean desafectados por el mismo estado y entonces pueden ser adquiridos.

A su vez el Estado puede adquirir por prescripción en tanto el art. 236 dice que son bienes del dominio privado del estado: *e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.*

En tal sentido ha resultado que:

Corresponde revocar la sentencia que hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva si se trata de un predio que pertenece al dominio público del Estado Nacional, cuya administración y explotación corresponde a la ADIF S.E. por ser parte de la infraestructura ferroviaria afectada a la prestación de un servicio público y por encontrarse

en una zona de vía y los bienes de dominio público que integran el patrimonio del Estado Nacional por estar fuera del comercio de derecho privado y por ser imprescriptibles, no pueden ser objeto de una prescripción adquisitiva y ni siquiera pueden ser objeto de una posesión útil por parte de terceros. -Del dictamen de la Procuración General al que la Corte remite-. (CSJN CARRANZA, AMANDA MARTA c/ FERROCARRILES ARGENTINOS - ESTADO NACIONAL - ADIF S.E. s/ACCIONES REALES reivindicatoria-confesoria-posesoria, 30/10/2018 Fallos: 341:1408)

Corresponde rechazar la demanda tendiente a obtener la prescripción adquisitiva de un inmueble perteneciente al dominio público de la Provincia de Corrientes, pues si bien el accionante aduce que el Estado consintió el asentamiento de unas cuatrocientas familias, una iglesia y un comedor comunitario, nada de ello consta ni se ha producido prueba categórica respecto de la indubitable aquiescencia de la Administración y, por aplicación del art. 237 del Código Civil y Comercial de la Nación, debe tenerse en cuenta la naturaleza del bien que se pretende usucapir, por lo que cabe concluir que se trata de un bien que pertenece al dominio público, y al no haber mediado acto de desafectación alguna, resulta improcedente el instituto de la usucapión. (Fuente del sumario SAIJ. Mur Ramón Gumerindo c/ Estado de la Provincia de Corrientes s/ Prescripción adquisitiva. Sentencia. Cámara De Apelaciones En Lo Civil Y Comercial. 9/10/2015.

La Iglesia

Según el art. 146 del CCyC “Son personas jurídicas públicas c) La Iglesia Católica”. Por consiguiente el resto de las iglesias pueden ser consideradas personas jurídicas privadas. Como persona jurídica pública los bienes de la Iglesia Católica son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Del mismo modo que en el caso del estado, pueden ser desafectados.

Como se dijo al principio la prescripción corre a favor de todo tipo de personas.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que bajo el código velezano, en virtud del art. 3966 la prescripción no corría contra los menores de edad o contra los dementes o sordomudos que no saben darse a entender por escrito; pero este privilegio fue eliminado por Ley 17.711 que sin embargo reconoció a los incapaces que carecieran de representación legal el beneficio de la dispensa (Art. 3980).

En el código actual sigue en similar tesitura; en virtud del art. 2550 se prevé la dispensa de la prescripción en los siguientes términos:

ARTICULO 2550.- Requisitos. El juez puede dispensar de la prescripción ya cumplida al titular de la acción, si dificultades de hecho o maniobras dolosas le obstaculizan temporalmente el ejercicio de la acción, y el titular hace valer sus derechos dentro de los seis meses siguientes a la cesación de los obstáculos.

En el caso de personas incapaces sin representantes el plazo de seis meses se computa desde la cesación de la incapacidad o la aceptación del cargo por el representante.

Esta disposición es aplicable a las sucesiones que permanecen vacantes sin curador, si el que es designado hace valer los derechos dentro de los seis meses de haber aceptado el cargo.

c) Las Comunidades indígenas

Por un lado el CCyC dispone:

ARTICULO 18.- Derechos de las comunidades indígenas. Las comunidades indígenas reconocidas tienen derecho a la posesión y propiedad comunitaria de las tierras que tradicionalmente ocupan y de aquellas otras aptas y suficientes para el desarrollo humano según lo establezca la ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional.

Por el otro lado la CN ordena:

Artículo 75.- Corresponde al Congreso:

(...)

17. Reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos.

Garantizar el respeto a su identidad y el derecho a una educación bilingüe e intercultural; reconocer la personería Jurídica de sus comunidades, y la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan; y regular la entrega de otras aptas y suficientes para el desarrollo humano; ninguna de ellas será enajenable, transmisible ni susceptible de gravámenes o embargos. Asegurar su participación en la gestión referida a sus recursos naturales y a los demás intereses que los afecten. Las provincias pueden ejercer concurrentemente estas atribuciones.

La personería jurídica de las comunidades indígenas se encuentra reconocida en la norma constitucional citada. Se trata de personas jurídicas privadas en virtud del art. 18 del CCyC que en su parte pertinente dice: Son personas jurídicas privadas: inc. i) toda otra contemplada en disposiciones de este Código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento. Las personas jurídicas privadas deben inscribirse.

Por otra parte, de los mencionados artículos resulta que se procedió a consagrar la posesión y propiedad comunitaria de las comunidades indígenas en el art. 18 CCyC, con clara referencia al art. 75 inc.17 CN que la reconoce como derecho colectivo de las comunidades indígenas. Este precepto constitucional en realidad consagra una nueva forma de propiedad diferente a la napoleónica que contenía el Código Civil de Vélez, la propiedad colectiva⁽¹⁾.

Entiendo con una parte de la doctrina (las posiciones no son pacíficas) que esta figura es específica y única, diferente al condominio o al dominio, es intransmisible, por ello le resulta ajeno todo derecho sucesorio, no puede ser usucapido por un tercero, es inajenable e inembargable. Y por consiguiente inejecutable.

(1) Abreut de Begher, Liliana, La propiedad comunitaria indígena. Comentario del anteproyecto de Código, La Ley, 7 de junio de 2012, p. 1 y ss.; misma autora "La propiedad comunitaria indígena" en Revista de Derecho Privado y Comunitario, en Proyecto de código Civil y Comercial –II, Rubinzal-Culzoni, 2012-3, p. 539 y ss.

Si bien el Anteproyecto avanzaba en la regulación de la propiedad comunitaria, en el art. 9° de la ley 26.994, de sanción del CCyC, se dispuso que estas tierras “serán objeto de una ley especial”; ello en razón de considerarse que la complejidad del tema y su vinculación con cuestiones de derecho público exigía una regulación autónoma, fuera del Código de derecho privado.

En efecto, la complejidad de la figura obliga a comprender que: “El derecho de propiedad indígena puede ser analizado desde una doble perspectiva, desde el ámbito del derecho constitucional, como desde un punto de vista del derecho civil, de forma similar al derecho de propiedad contenido en el art. 17 de la Constitución nacional. Consideramos a la propiedad indígena como una “especie de propiedad” que puede ser analizada desde un punto de vista constitucional, como un derecho humano.”⁽²⁾

2. SUPUESTOS LEGALES EN LOS QUE NO SE PUEDE INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN

Por otra parte, el CCyC en el mencionado Art. 2534 enuncia otro principio general que es que la prescripción puede ser invocada en todos los casos, salvo supuestos expresamente previstos por la ley.

La prescripción puede ser invocada en todos los casos, mientras no exista disposición legal en contrario. Las disposiciones legales en contrario y en este caso previstas por el mismo cuerpo legal determinan que son imprescriptibles: a) la acción de nulidad absoluta (Art. 387 CCyC); b) la acción de inoponibilidad, dejando a salvo el derecho de la otra parte a enervarla por la prescripción o la caducidad, ya que aquella perdura mientras la parte contra quien se intente valer la inoponibilidad alegue la prescripción de la acción para reclamar el cumplimiento de la relación jurídica sustancial en que se asienta el derecho de quien invoca la inoponibilidad (por ejemplo el art. 2562, inc. f, CCyC); c) el derecho de reclamar la filiación o de impugnarla (Art. 576 CCyC); d) las acciones de estado de familia, salvo los derechos patrimoniales que surgen de ellas, que están sujetos a prescripción (art. 712 CCyC); e) la acción de los comuneros para pedir la partición mientras dure la indi-

(2) Abreut de Begher , Liliana en Propiedad indígena, La Ley y FEDYE, 2010

visión (art. 1997 CCyC); f) la acción para reclamar una servidumbre forzosa (art. 2166 CCyC); g) las acciones reales (reivindicatoria, confesoria, negatoria y de deslinde) dejando a salvo el derecho a oponer la prescripción adquisitiva (Art. 2247 CCyC); h) la acción de petición de herencia, dejando a salvo la prescripción adquisitiva del heredero que ha intervertido el título (Art. 2311 CCyC); e i) la acción de partición de herencia, dejando a salvo la prescripción adquisitiva del heredero que ha intervertido el título (Art. 2368 CCyC).

Se agregan a ello distintos supuestos, que la doctrina considera de imprescriptibilidad, entre ellos y en lo que aquí encuentra su tratamiento es imprescriptible la acción de desalojo que tiene el locador de un inmueble contra su inquilino, o el propietario contra un usurpador o un tenedor precario, salvo que haya prescripción adquisitiva.

3. OBJETO

Conforme el art. 1897 del CCyC el objeto de la prescripción es “una cosa”. Por consiguiente, como principio general los bienes que no son cosas no pueden prescribirse. Debe tratarse de cosas que pueden ser poseídas y adquiridas por algún derecho real.

a) La cuestión en la propiedad horizontal

Las partes necesariamente comunes de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal no pueden usucapirse. Estas partes según el CCyC son:

ARTICULO 2041.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) el terreno;
- b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;

Capítulo 3

REQUISITOS COMUNES A LAS PRESCRIPCIONES LARGA Y BREVE. POSESIÓN Y TIEMPO

1. PRIMER ELEMENTO: LA POSESIÓN

La definición de Posesión según lo dispone el CCyC es la siguiente:

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

Así, la posesión es un *poder de hecho* que un sujeto ejecuta *sobre una cosa*, connotando el ejercicio de un derecho real.

Cuando se dice que el poseedor obra o se comporta como titular de un derecho real, se da implícitamente el elemento de la voluntad *-el animus-*, que aparece en su justo valor y en su verdadera medida (si obra como propietario, es porque tendrá la voluntad de ser tal).

La Posesión encuentra tratamiento conjuntamente con la Tenencia en el CCyC dentro de lo que este cuerpo legal llama Relaciones de Poder que la doctrina tradicional conoció con el nombre de “relaciones posesorias” o “relaciones reales”, e incluso de “relaciones materiales” se trata de relaciones de hecho que vinculan a una o varias personas con una cosa. A tales efectos, expresamente el art. 1908 regla: *Las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia.*

Entonces la relación de poder implica una relación entre un sujeto y una cosa, como tal puede estar sustentada en un derecho personal (por ejemplo los derivados de los contratos de locación, de comodato,

de mutuo) o uno real (por ejemplo dominio, usufructo, entre otros), o por el contrario, pudo haberse constituido con prescindencia de todo derecho (por ejemplo la que corresponde a un usurpador o un ladrón). En el primer caso se estará ante una “relación de derecho” a la que se agrega una “relación de hecho”; en el segundo, ante una “relación de hecho” únicamente.

a) Consecuencias de la posesión

La posesión es la más importante de las relaciones de poder porque:

- constituye el modo como se exteriorizan o ejercen las facultades materiales que conceden la mayoría de los derechos reales (art. 1891 CCyC);
- respecto a los derechos reales es medio de publicidad suficiente (art. 1893 CCyC)
- tratándose de cosas muebles puede constituir (si se verifican ciertos presupuestos) un modo legal de adquisición de la propiedad (arts. 1894, 1895 y 1939 CCyC);
- respecto de inmuebles y de cosas muebles registrables puede importar (también si se reúnen una serie de condiciones) el modo para que los poseedores que no son titulares de un derecho real, se hagan de dicha titularidad (Arts. 1897, 1899, 1900, 1901, 1903 y 1939 CCyC); y
- si el poseedor es de buena fe (arts. 1918 y 1919 CCyC), hace suyos los frutos percibidos y los naturales devengados no percibidos (art. 1935 CCyC).

b) Elementos de la posesión.

Tradicionalmente se distingue entre el corpus y el animus.

- a) **Corpus.** El corpus es un poder que implica una relación de señorío de hecho sobre la cosa. Ese poder sobre la cosa implica su disponibilidad de hecho, posee la cosa quien la tiene en su esfera de control, teniendo la concreta posibilidad de disponer de ella.

El corpus debe ser querido, tiene que existir un elemento volitivo que permita distinguirlo de la simple yuxtaposición local.

Asimismo, falta el elemento volitivo cuando no se tiene la capacidad suficiente para adquirir la posesión, es decir, se es menor de diez años (Art. 1922, inc. a del CCyC).

b) **Animus.** El animus es el ánimo de comportarse como dueño y obrar en consecuencia.

Entonces para que exista posesión, se requiere el *corpus* unido al mínimo de *voluntad* requerido para no encontrarnos en una mera yuxtaposición local, y asimismo el *animus domini*, entendido como el ánimo propio del derecho real de que se trate que requiera la detentación del corpus.

Ese ánimo, no es la voluntad íntima del poseedor, sino una intención traducida en hechos exteriores, que pueden no tener relación física con la cosa y demostrar sólo exteriormente el animus, o traducirse en actos materiales como los enumerados en el art. 1928 CCyC:

- su cultura,
- percepción de frutos,
- amojonamiento o impresión de signos materiales,
- mejora, exclusión de terceros y,
- en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

c) Actos posesorios y actos no posesorios

Se enumeraba arriba los actos posesorios que fija el art. 1928 del CCyC y tal como puede verificarse no distingue entre cosas muebles e inmuebles; además la enunciación de actos a los que se califica de “posesorios” es meramente enunciativa, tal como resulta de la referencia: “... y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”, lo que es indicativo de que, fuera de los casos expresamente mencionados, puede haber otros similares (por ejemplo, el cercar un inmueble, realizar obras de forestación, entre otros supuestos. Así la CSJN sostuvo: “Las obras de forestación, construcción de un camino de acceso a la playa, instalación de dos molinos con sus respectivas cañerías -entre

otros- realizadas por la actora en el inmueble objeto del pleito podrían ser considerados prima facie como actos posesorios⁽¹⁾); y por otra parte la presunción, que se consagra es iuris tantum y, por ello, puede ser rebatida por prueba que demuestre que la relación de poder implicada en el caso es la tenencia, y no la posesión.

Ahora bien esta necesidad legal de la existencia de efectivos actos posesorios para usucapir no implica que deban darse durante todo el tiempo necesario para prescribir, así lo expresa Kiper: “No es necesario que las evidencias presentadas en el expediente se refieran a todo el plazo de la prescripción, pues basta que ellas exterioricen la existencia de la posesión durante buena parte del lapso indicado por la ley⁽²⁾”

Es útil insistir sobre la idea de que la posesión “debe consistir en la realización de actos materiales... que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración” (inferido del art. 1924 del CCyC).

Otro de los aspectos para tener en cuenta es la cabal diferencia con la tenencia y por otro lado la necesaria pasividad del dueño ante los actos del nuevo poseedor:

La posesión no debe confundirse con la simple tenencia de las cosas... pues para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella..., y además, la cuestión depende no solo de la voluntad y la acción del pretendiente sino también de la pasividad del que tenía la posesión. (CSJN Malossi, Noemí Adriana c/ E.N.A. - O.N.A.B.E. s/prescripción adquisitiva 15/07/2014 Fallos: 337:850)

(1) CSJN A. 590. XXXIII. A.R.S.A. Antonio Romano Inmobiliaria, Comercial, Financiera, Industrial y Agropecuaria, Sociedad Anónima c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapición. 27/03/2001

Fallos: 324:851

(2) Kiper Claudio. Otero Mariano. Prescripción Adquisitiva. Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2019. Pág.101

Por otro lado el art. 1928 del CCyC comprende al supuesto del “apoderamiento”. Es que precisamente al no distinguir entre muebles o inmuebles alcanzando el supuesto de hecho a los dos tipos de bienes, utiliza ese término, pero en cuanto a los inmuebles tal apoderamiento se traduce en ocupación como la forma más efectiva de demostrar la posesión, aunque no es suficiente. Si bien tiene la mayor relevancia, la prueba de la posesión es compuesta y compleja, implica una serie de actos materiales y concretos

En muchas ocasiones ciertos actos son invocados por el interesado como acto posesorio, sin serlo, en este aspecto la casuística es enorme, se han planteado diversas situaciones. En este sentido *“una persona puede ingresar a un inmueble con el carácter de intruso y permanecer en ese carácter por décadas, sin que implique la pérdida de la propiedad por su titular registral”; “para probar los actos posesorios los actores podrían haber acompañado contratos con terceros, planos de obras hechas en el inmueble, etc.”.*(Cámara Civil - Sala B 74129/2012 Ocupantes Inmueble Pasaje Espronceda 2580 Y Otro S/Desalojo: Intrusos Buenos Aires, de junio de 2017.

Con el mismo sentido se ha dicho que:

A fines de acreditar el carácter de poseedor, es insuficiente que quien es demandado en un juicio de desalojo demuestre que habitó el inmueble durante un largo tiempo, o que acompañe a la causa comprobantes de pago de ciertos servicios, pues esto solo demuestra la calidad de ocupante. (SCBA 05/04/2017 Carátula: Infantino Carmen Francisca c/ Romero Elsa s/ Desalojo (Excep. Falta de pago)

El legislador exige que las actividades denunciadas como actos materiales (conf. art. 1928 del Código Civil y Comercial) sean ejecutadas por una persona con la intención de hacerse de la posesión de la cosa y contra la voluntad del poseedor. A pesar de que, respecto de este segundo recaudo, el escrito de inicio permite tener por cierto que no existen actividades consentidas, autorizadas o toleradas, la conducta de los demandados, descripta por la actora, y la prueba documental aportada, no permiten tener por acreditado “prima facie” que exista intencionalidad de hacerse de la posesión de la cosa detentada por la accionante, en los términos del referido artículo 2241 del

Capítulo 4

REQUISITOS PROPIOS DE LA PRESCRIPCIÓN BREVE: JUSTO TÍTULO Y POSESIÓN DE BUENA FE

1. CONDICIONES DETERMINADAS POR EL CCYC

El CCyC establece las condiciones que definen el Justo Título y la Buena Fe de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1902.- Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.

Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

2. JUSTO TÍTULO.

a) Concepto

El primer párrafo del art. 1902 lo define como: *“el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión,*

revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto”.

Por consiguiente en el título, falla la persona del transmitente, que es incapaz (por ejemplo un demente o un menor) o no está legitimado al efecto, es decir, no es propietario (es decir que vende una cosa ajena). Y por otra parte el adquirente, que actuó de buena fe, no sabía ni pudo saber que existía tal defecto. El segundo requisito del justo título es que el título debe estar revestido de las formas exigidas para su validez.

Ejemplos de hecho son títulos materialmente falsificados, poderes falsos, testamento apócrifo, entre otros.

Es importante entender que el título refiere al acto jurídico en el sentido de causa fuente del derecho real, el acto jurídico que le da nacimiento (por ejemplo compraventa); debe tener por finalidad transmitir o constituir un derecho real principal.

El título tiene que revestir las formalidades previstas por la ley. No debe ser putativo, tiene que ser verdadero y aplicado en realidad al objeto, a la cosa que se está poseyendo (si la cosa que consta en el título, es otra distinta de la que se posee, no podrá aplicarse ésta usucapión) en este sentido la CSJN declaró: El justo título a que alude el artículo 3999 del Código Civil *es aquel que se refiere a la propiedad de cuya prescripción trata.* (Sevigné, Mateo L. c/ Gobierno Nacional. 1918 Fallos: 127:137)

En la prescripción breve como existe justo título rige, en cuanto al inicio de la posesión, la presunción *iuris tantum* del art. 1903: se presume salvo prueba en contrario que la posesión se inicia en la fecha del justo título, o de su registración, si ésta es constitutiva. Y la presunción del art. 1914: si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se refiere.

b) Principio de legalidad en los títulos registrados

En virtud del principio legalidad, se exige que los documentos que se pretenden inscribir en el registro, reúnan los requisitos exigidos por las leyes, para registración.

Este principio se materializa a través de la calificación, que es un examen o análisis que hace el registrador del documento que llega a inscribirse. No es potestativa sino obligatoria la calificación para el registrador.

El registro tiene que calificar profundamente el documento. El Art. 8 de la Ley 17.801 establece que debe analizar la legalidad de las formas extrínsecas, y que el límite de la calificación es siempre el documento (*“El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”*).

El Art. 9 del mismo cuerpo legal sostiene que se rechazarán los documentos por nulidad absoluta y manifiesta (aspectos de fondo). Si el defecto es subsanable se devuelve para que subsane:

Artículo 9º - Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;

b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar el Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

Si bien el art. 8 establece que *“El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”*, en la práctica los registradores están facultados a calificar los aspectos de

fondo, siempre y cuando sean manifiestas. El registro puede rechazar documentos a inscribir por falta de asentimiento conyugal por ejemplo.

c) El caso de la doble matriculación

La doble matriculación o doble dominio o múltiple dominio, refiere a una situación anómala, en virtud de la cual, con referencia a un mismo inmueble existen simultáneamente asientos de dominio con distintos titulares. O también cuando aparecen en el Registro de la Propiedad distintas inscripciones, referidas parcial o totalmente a un mismo bien -cuyo origen puede ser también similar, o no tanto, como el título que las motiva-, las que subsisten como vigentes y aún se movilizan paralelamente en sucesivas transferencias, o son afectadas por otros derechos reales, medidas cautelares o restricciones al dominio.

En cuanto al dominio, esta anomalía, se exterioriza sobre todo a partir del momento de la matriculación de los inmuebles mediante el vuelco al sistema de folio real y tiene distintas causas. La más común está dada por las llamadas informaciones posesorias que, con anterioridad a la vigencia de la ley 14.159/52, permitían acreditar la usucapión de un inmueble por una información sumaria en la que no era parte el titular de la cosa objeto de la acción.

La sentencia así obtenida era documento inscribible, pero no tenía efectos contra el verdadero propietario cuya inscripción de dominio no se cancelaba. Así se originaban distintas cuentas o asientos dominiales con distintos titulares, pero referidas a un mismo inmueble. En otros casos, la doble matriculación era el resultado o deficiencia del sistema catastral o de insuficiencia de la descripción del inmueble consignada en los títulos.

En estos casos, el registro anota en cada uno de los folios que existen duplicados de asientos vinculándolos entre sí, luego debe poner en conocimiento de terceros esta situación, haciéndola constar en los certificados e informes que se expidan sobre estos inmuebles. Los documentos que ingresen con relación a alguno de estos inmuebles serán inscriptos o anotados de manera provisoria.

Es por ello, que no existirá justo título si el comprador, pudiendo anoticiarse de la situación por las anotaciones en el Registro, hizo caso omiso de esto, como consecuencia le será imposible invocar la buena fe y excepcionar invocando una usucapión breve. Claro está que, transcu-

Capítulo 5

MODO EXCEPCIONAL DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

1. LA LEY 24.374

La ley 24.374 conocida como ley Pierri, establece el régimen de regularización dominial de inmuebles, fijando un procedimiento especial para la consolidación de la propiedad a través de la usucapión breve.

En su redacción original esta ley nacional establecía un régimen de regularización dominial a favor de ocupantes que acrediten la posesión continua y ostensible durante tres años, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

La ley 27.118, entre otras leyes modificatorias vinculadas con el alcance temporal de los inmuebles afectados a la prescripción mentada por ley 24.374, extendió el alcance de los beneficios estableciendo en la ley Pierri a los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

2. FINALIDAD

Esta ley tiene como finalidad la regularización de la situación dominial de ciertos inmuebles que se posean de buena fe a través de una usucapión corta.

3. OBJETO

El objeto sobre el que puede prescribirse bajo esta ley son inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habi-

tación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación. Y en las mismas condiciones podrán acceder a estos beneficios los agricultores familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

4. BENEFICIARIOS

En virtud del art. 4 de la Ley 24.374 podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esa ley, en el orden siguiente:

- a) Las personas físicas ocupantes originarios del inmueble de que se trate;
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- c) Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1º, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.

5. SUJETOS EXCLUIDOS

En virtud del art. 4 del mismo cuerpo legal quedan excluidos del régimen:

- a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda;
- b) Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.

6. PROCEDIMIENTO

La Ley 24374 en su art. 6 ordena el procedimiento del siguiente modo:

- a) Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente ré-

gimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos domiciliarios y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder.

A la solicitud, deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación:

b) La autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento social y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada, se rechazará la misma sin más trámite;

c) Cuanto la solicitud fuese procedente, se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o las que se habilitasen por las Jurisdicciones respectivas, la que requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.

No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción;

d) 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;

g) Cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio, o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones dispuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite procediéndose como lo dispone el inciso e), sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieren ejercer;

h) Si el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión en favor del peticionante, la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común, siendo de aplicación, y las que se dictasen en las respectivas jurisdicciones.

Por otra parte, el artículo 7 dispone específicamente respecto de los inmuebles que pertenezcan al estado estableciendo que:

Cuando los inmuebles fuesen de dominio privado del Estado nacional, provincial o municipal, se procederá a la inmediata escrituración por intermedio de las escribanías habilitadas, con los beneficios previstos en el artículo 3°.

En caso de incumplimiento por parte del Estado, los peticionante podrán adherir al régimen y procedimientos de esta ley.

Si el Estado nacional, provincial o municipal no habilitare este procedimiento, procederá la acción de amparo.

7. INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y TÍTULO

La inscripción registral se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su inscripción. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán

ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.

Las provincias dictarán las normas reglamentarias y disposiciones catastrales y registrales pertinentes para la obtención de la escritura de dominio o título.

8. GASTOS

En virtud de los artículos 3 y 9 de la Ley 24.374 los beneficiarios del presente régimen gozarán del beneficio de gratuidad en todos los actos y procedimientos contemplados en esa ley, los que fijare la reglamentación o la autoridad de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. En ningún caso constituirán impedimentos, la existencia de deudas tributarias, impositivas o de tasas que recaigan sobre el inmueble, ya sean de Jurisdicción nacional, provincial o municipal, con excepción de la contribución especial establecida por el artículo 9° de la presente ley que dispone que: “A los efectos del financiamiento del sistema, crease una contribución única de 1 % del valor fiscal del inmueble, la que estará a cargo de los beneficiarios. La reglamentación determinara la forma de percepción y administración de estos fondos.”

9. SITUACIÓN DE LAS PROVINCIAS

La ley es nacional, ahora bien, corresponde a las provincias establecer su reglamentación y procedimiento. En virtud de ello el art. 5 del mismo cuerpo legal establece:

“Las provincias determinarán en sus respectivas Jurisdicciones la autoridad de aplicación de la presente ley. En caso la Capital Federal será la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, dictarán las normas reglamentarias y procedimientos para su cumplimiento, teniendo en cuenta las normas de planeamiento urbano y procediendo en su caso, a un reordenamiento adecuado.”

Capítulo 6

EL JUICIO DE USUCAPIÓN

1. VÍAS PROCESALES PARA HACER VALER LA PRESCRIPCIÓN

El CCyC dispone:

ARTICULO 2551.- Vías procesales. La prescripción puede ser articulada por vía de acción o de excepción.

Por consiguiente la prescripción se puede hacer valer por dos vías procesales: como acción, por vía de una acción declarativa (Ley 14.159 artículos 24 y 25) como se verá más adelante en el Juicio Declarativo de Usucapión; o como la excepción, es decir como defensa planteada ante la promoción de una acción.

Cuando la usucapión se hace valer por vía de acción, se inicia un juicio contra el titular de la cosa a fin de que se declare que el dominio se ha adquirido por parte del poseedor mediante este modo de adquisición de los derechos. El artículo 24 de la Ley 14.159 detalla los requisitos necesarios para hacer valer la prescripción larga por esta vía.

Cuando la prescripción es articulada como excepción, es el deudor quien deberá oponer la prescripción frente a una demanda promovida por el acreedor así es como el poseedor con usucapión consumada puede oponer la excepción de prescripción adquisitiva frente a la acción reivindicatoria deducida por el propietario en su contra. Es decir que frente a una demanda de reivindicación por parte del propietario, el poseedor que ha cumplimentado el tiempo y los requisitos de la prescripción opondrá a esta defensa de prescripción.

En este último supuesto no necesita cumplimentar los requisitos de la Ley 14.159 así lo dispone el artículo 24 en su segunda parte, porque

en definitiva la prescripción adquisitiva opuesta como defensa solamente es factible en un juicio de reivindicación.

2. LA USUCAPIÓN COMO EXCEPCIÓN

Frente a la acción de reivindicación del titular de dominio de un inmueble, el demandado puede:

- 1) reconvenir por usucapión a fin de obtener la formación de un título en sentido instrumental y su correspondiente inscripción registral del dominio adquirido, con validez “erga omnes” u
- 2) oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, que conlleve al rechazo de la acción real dirigida en su contra, evitando la desposesión.

Como se puede advertir se trata de dos movimientos procesales diferentes (reconvenir es contrademandar mientras que la excepcionar es defenderse) y por consiguiente sus efectos son diferentes. En el caso de la reconvenición el efecto de la sentencia será la inscripción en el Registro del nuevo título y en el caso de la excepción no existirá tal efecto de la sentencia, no se inscribirá nada.

Se ve que conforme el art. 24, inciso d, ley 14.159, s/ dec.5756/58, los requisitos específicos relativos a la documental que debe acompañarse con la demanda, a la eventual intervención del Estado y a las modalidades de la prueba, no son exigibles cuando la adquisición del dominio no se plantea en juicio como acción, sino como defensa.

Ahora bien, el excepcionante que triunfa oponiendo la usucapión como excepción en el juicio de reivindicación, debe oponer con posterioridad la acción de prescripción adquisitiva de la Ley 14.159. De esta forma contará con un título en el sentido instrumental.

3. EL SUPUESTO DE LA RECONVENCIÓN

Es posible la reconvenición. Si bien el caso más común lo constituye la pretensión reivindicatoria planteada por el demandado que quiere recuperar la posesión perdida; también es posible reconvenir postulando la usucapión. En efecto el poseedor demandado por reivindicación

puede oponer la excepción de usucapión como defensa o puede reconvenir o contrademandar, a fin de que se declare adquirido el dominio por usucapión.

El demandado puede triunfar en la reivindicación, y por no haber contrademandado debe accionar posteriormente por usucapión a fin de obtener un título adquisitivo porque el demandado no pretende la formación de un título (en sentido instrumental), sino evitar su desposesión.

Al respecto se ha resuelto:

Los accionados han optado por la vía reconventional, y a ese respecto, debieron cumplir las exigencias procedimentales para el progreso de dicha contrademanda y no lo han hecho. (conf. arg. art. 679 CPCC). Contrademandado en un proceso evidentemente contencioso, debió integrarse la litis con quienes resultaran titulares del dominio, de acuerdo con las constancias de catastro, registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble cuya certificación hubieron de acompañar al oponer la reconvenición. De no haberse podido establecer con precisión, quien o quienes figuraban como titulares al tiempo de la contestación de la demanda que contenía la referida usucapión- intentada por vía de reconvenición y no como defensa- hubo de peticionar el reconviniente, en sentido de arbitrar los medios para la identificación de los mismos y últimamente procederse en la forma que determinan las normas del rito para la citación de las personas desconocidas. (SCBA 20/05/2008. Carátula: Alberti Antonio Salvador c/Martínez Mónica Noemi s/Reivindicación)

Si los reconvinientes no han acompañado plano de mensura a que hacen referencia las normas vigentes, es una omisión que resulta suficiente y decisiva para desestimar los agravios en cuanto al rechazo de la reconvenición, más allá de la insuficiencia probatoria de las testimoniales. En definitiva, no ha producido la prueba compuesta exigida por nuestro ordenamiento jurídico. (SCBA 08/03/1988. Carátula: Organización Santa Victoria c/Amaya de Suarez, Olga Elena s/Reivindicación)

4. IMPOSIBILIDAD DE DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN DE OFICIO

Expresamente el CCyC establece:

ARTICULO 2552.- Facultades judiciales. El juez no puede declarar de oficio la prescripción.

Entonces la prescripción debe ser introducida en el proceso judicial por el interesado en su declaración y, en defecto de ello, no puede ser declarada de oficio por el juez, aunque sea evidente. Es que en definitiva el usucapiente es el único árbitro para decidir si quiere acogerse a los beneficios de la prescripción. Se diferencia en ello de la caducidad establecida por ley, que sí puede ser declarada de oficio, según se establece en el art. 2572 del CCyC.

5. OPORTUNIDAD PROCESAL PARA OPONER LA PRESCRIPCIÓN

El CCyC ordena:

ARTICULO 2553.- Oportunidad procesal para oponerla. La prescripción debe oponerse dentro del plazo para contestar la demanda en los procesos de conocimiento, y para oponer excepciones en los procesos de ejecución.

Los terceros interesados que comparecen al juicio vencidos los términos aplicables a las partes, deben hacerlo en su primera presentación.

Este artículo fija la oportunidad procesal para oponer la prescripción en general, cualquiera sea su tipo. Así es como se prevé la introducción de la defensa de prescripción en los procesos de conocimiento o en los procesos ejecutivos, estableciéndose que, en cada uno de ellos, ella debe oponerse dentro del plazo para la articulación de defensas frente al planteo inicial, lo que en el proceso de conocimiento corresponde al plazo para contestar la demanda y en los ejecutivos, en el establecido para oponer excepciones. De ello resulta que, no habiendo aún vencido el plazo para hacerlo, cualquier presentación que se haga al respecto

no impedirá la posterior formulación del planteo dentro de los plazos mencionados.

Por otra parte, en el segundo párrafo se encuentra destinado a los terceros interesados quienes, no siendo parte en un juicio, intervienen en el mismo debido a un interés propio; y donde el dictado de alguna resolución respecto a ellos, pueda ocasionarle directamente un perjuicio irreparable, entonces se ordena que aun habiendo transcurrido la oportunidad procesal otorgada a las partes en los procesos de conocimiento o de ejecución para invocar la prescripción, los terceros interesados puedan introducir su planteo en su primera presentación en la causa; ello en tanto no se trate de un comparendo extemporáneo.

6. EL JUICIO DECLARATIVO DE PRESCRIPCIÓN

Como principio general, el juicio declarativo de prescripción tiene por objeto la declaración de una prescripción (adquisitiva o liberatoria) que se afirme producida y tramita por el procedimiento declarativo que corresponda.

Entonces la demanda contiene una pretensión meramente declarativa cuyo objeto puede ser:

- La declaración de que la prescripción adquisitiva (usucapión) ha ocurrido (declaración positiva)
- La declaración de que un vínculo jurídico se ha extinguido por prescripción liberatoria (declaración negativa)

En ambos casos la sentencia tiene autoridad de cosa juzgada.

Todo esto porque en el caso de la acción declarativa de la usucapión larga se produce la adquisición del derecho real de dominio por parte del poseedor quien, sin título alguno se transforma en dueño. Tal como expresa Highton⁽¹⁾ el efecto de la usucapión es adquisitivo y ese efecto se produce de pleno derecho en el sentido de que el dominio nace en cabeza del usucapiente desde el momento mismo del cumplimiento del plazo, independientemente de sentencia alguna que lo declare.

(1) Highton Elena. Dominio y Usucapión. Parte 1. Editorial Hammurabi, 1983. Págs.197-198

Sin embargo este titular de dominio carece de título, que acreditar su condición, por lo que su situación frente a terceros no será tan cómoda como la del dueño que lo tiene. Por otra parte siempre está sujeto a la eventual acción de reivindicación por parte de quien tiene todavía el título, pese haber dejado de ser propietario en virtud de esta adquisición por prescripción. Su posición, en consecuencia, está todavía sujeta al riesgo de tener que demostrar que, efectivamente es el dueño por haber adquirido por el modo usucapión.

Por consiguiente quien ha adquirido dominio por usucapión necesita de una sentencia que reconozca su derecho real, lo provea de un título y ordene la inscripción registral del mismo cancelando simultáneamente la del anterior propietario. La sola orden de prescripción del nuevo título implica automáticamente la cancelación del anterior. La sentencia declarativa constituirá el título del dominio.

7. EL JUICIO DE USUCAPIÓN DE INMUEBLES

En este caso rigen, además de las normas del código procesal local, las del Código Civil y Comercial y las leyes que gobiernan la materia como lo es la Ley 14.159, específicamente en Título VI “La Prescripción Adquisitiva de inmuebles” (Arts. 24 y 25):

ARTICULO 24.- En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas:

a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas;

b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción;

c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;

d) En caso de haber interés fiscal comprometido, el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda.

Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintaenal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa.

Serán asimismo subsidiarias del régimen especial a que puede someterse por leyes locales, la adquisición por posesión de inmuebles del dominio privado de la Nación, provincias o municipios.

ARTÍCULO 25.- El precedente artículo se tendrá por incorporado al Código Civil y se aplicará de inmediato a todos los juicios de adquisición de inmuebles por prescripción, en los que aún no se haya dictado sentencia con autoridad de cosa juzgada.

8. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA LEY

14.159

Antes de la sanción de la Ley 14.159 (sancionada el 29 de Septiembre de 1952 y promulgada el 3 de Octubre del mismo año) el juicio de usucapión de inmuebles tenía la forma de “informaciones posesorias”.

En esta sumaria información no se requería la previa individualización registral del propietario. Se citaba al representante del fisco o de la Municipalidad, si se trataba de inmuebles que pudieran pertenecerles, y se citaba por medio de edictos, a las personas que se consideraran con derecho al inmueble (según algunos códigos procesales). En el caso de que hubiera oposición, el juicio se convertía en un juicio declarativo

Capítulo 7

USUCAPIÓN DE AUTOMOTORES

1. APROXIMACIONES PREVIAS AL RÉGIMEN JURÍDICO DEL AUTOMOTOR

El Régimen Jurídico del Automotor se encuentra regulado en el decreto ley 6.582/58 (ratificado por la ley 14167; modificado por la ley 22977). Esta normativa atiende al dominio de automotores; la organización de los registros; el título de automotor; y la identificación de los automotores.

El automotor es una máquina que ejecuta determinados movimientos sin la intervención directa de una acción exterior.

El decreto ley no lo define, pero enumera: automotores, camiones, tractores, etc.

Por vía de reglamentación se incorpora: maquinaria agrícola, maquinaria vial. En 1998, se incorporan la moto-vehículo.

2. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO COMO MODO SUFICIENTE

En la transmisión de derechos reales “Publicidad” y “modo suficiente”, pueden coincidir. Es el caso de los muebles no registrables, el modo es la tradición, y es ella también la que hace a la publicidad. O no coincidir plenamente, así en materia inmobiliaria, el modo es la tradición, pero para que sea oponible a terceros es necesaria la publicidad registral. En derecho automotor, ya no es la tradición donde coinciden, sino en la inscripción, que hace a su vez de “modo” y de “publicidad”.

El Art. 1 del Decreto Ley 6.582/58, dispone que: *“La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento pú-*

blico o privado y sólo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor.”

Coincidentemente el tercer párrafo del art. 1892 del CCyC establece que *“La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; (...).”*

La inscripción importa la apertura de un legajo (con formato de folio real).

Es doctrina que no se aplica el Decreto Ley a los automotores nuevos, recién importados o fabricados. Recién quedarían incorporados al efectuarse la venta al primer usuario; antes de la primera venta, quedarán sujeto a los modos comunes de adquisición del dominio.

3. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La inscripción registral es constitutiva. En efecto, la inscripción registral es el modo de adquisición del dominio de los automotores y por tanto constitutiva del derecho, sustituyendo a la traditio. El art. 1° del Dec. Ley 6.582/58 prevé que la transmisión de dominio produce efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción y si ésta es de buena fe, confiere al titular la propiedad del vehículo y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación si el automotor no hubiese sido hurtado o robado. Por lo tanto comprende:

- Título suficiente. Conforme el citado art. 1: *“La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado...”*
- Modo. Surge de la misma norma que: *“solo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor”*.

En cuanto a la solicitud de inscripción la normativa del Régimen Jurídico del Automotor, en su parte pertinente prevé:

Art. 13, Decreto Ley 6582/58: *“Los pedidos de inscripción o anotación en el Registro... sólo podrán efectuarse mediante la utilización de las solicitudes tipo que determi-*

ne el organismo, el que fijará su contenido y demás requisitos de validez...”

Art. 14, Decreto Ley 6582/58: “Los contratos de transferencia de automotores que se formalicen por instrumento privado, se inscribirán en el Registro mediante la utilización de las solicitudes tipo suscriptos por las partes. Cuando la transferencia se formalice por instrumento público o haya sido dispuesta por orden judicial o administrativa, se presentará para su inscripción junto con el testimonio u oficio correspondiente, la solicitud tipo de inscripción suscripta por el escribano autorizante o por la autoridad judicial o administrativa...”

Entonces si el contrato se formalizó por instrumento privado no debe acompañarse nada con la solicitud. Si en cambio se hizo por escritura pública, habrá que acompañar testimonio de la misma.

4. PRECISIONES SOBRE LA POSESIÓN

La posesión es necesaria junto con el título, y hace al contenido del derecho real, pero no es suficiente.

Para la aplicación de la ley en cuanto al vehículo 0km, se deben diferenciar dos casos

- 1) Antes de su inscripción: se rige por el CCC.
- 2) Después de su inscripción: Decreto Ley 6582/58 (se abre el legajo del automotor y se le otorga “patente” o “dominio”).

Como se anticipó arriba, en el Decreto Ley 6582/58 (Art.1), la transmisión del dominio se hace por documento público o privado, que se inscribe en el registro. En la práctica, se extiende el certificado 08, provisto por el registro, con firmas certificadas del registrador o un escribano.

Capítulo 8

MODELOS DE ESCRITOS JUDICIALES

MODELO TIPO - TESTIMONIO INSCRIPCIÓN PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA⁽¹⁾

TESTIMONIO

“Buenos Aires, de de..... VISTOS: ..., (transcribir resolución la sentencia respectiva. El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la individualización del inmueble y de sus titulares, con los demás recaudos registrales exigibles, los que podrán resultar de la sentencia o de constancias obrantes en el expediente que se relacionarán debidamente -conf. Art. 96 del Dec. 2080/80, dto. Dec. 466/99) ... Fdo. Juez Nacional en lo Civil)”. Lo testimoniado es copia fiel de sus originales que obran a fs., en los autos “.....C/..... S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” (Expediente número / ...(año)..), que tramita por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil, número, a cargo del Doctor, Secretaría única a mi cargo, sito en, piso.....de Capital Federal. Se expide el presente a efectos de inscribir la Sentencia dictada en autos respecto del inmueble (ubicación; medidas; linderos; superficie, matrícula, nomenclatura) en favor de ... (...consignar nombre del adquirente., ...estado civil...grado de nupcias.... connombre del cónyuge..., DNI, CUIL/T N° ...-..... - ... ; nacida el ... de de, argentina, hijo de). Se deja constancia que la titularidad que

(1) Modelo Oficial Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal. <http://www.dnrpi.jus.gov.ar/index.php> Se sugiere descargar de la web. Para otras jurisdicciones visitar webs de los registros locales pertinentes.

se deja sin efecto obraba a nombre de (si no hay titular anterior se deja constancia de ello); - Se expide el presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, quedando autorizado/a para diligenciar el presente y suscribir las respectivas minutas el Dr.Tomo, Folio C.P.A.C.F. y/o quien designe. Buenos Aires,de de-

TENER EN CUENTA

ACORDADA 980/99 Reglamento para la Justicia Civil – CÁMARA CIVIL

ARTÍCULO 150 — Sentencias en juicios de prescripción adquisitiva. A los fines de la inscripción de las sentencias dictadas en juicios de usucapión, el actuario expedirá testimonio en el que deberá consignarse, si la hubiere, la registración a favor del anterior propietario que se dejare sin efecto; de no haberla lo señalará expresamente. El testimonio deberá contener las siguientes constancias: medidas, linderos y superficie del bien usucapido de acuerdo con el plano confeccionado al efecto, el que será acompañado al Registro. Las minutas deberán expedirse en la forma indicada en el art. 147, pero supliendo el requisito del punto a) con la parte pertinente de la sentencia. Se agregará la constancia de haberse abonado los impuestos que correspondan.

ARTÍCULO 147 — Para la inscripción de las declaratorias de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble, si fuese pertinente, la secretaria actuaria expedirá testimonio de la declaratoria. Dicho testimonio deberá ser acompañado con una minuta, de acuerdo con el modelo que proveerá aquel organismo. Allí se consignará: a) la parte pertinente de la declaratoria de herederos; b) las providencias que declaren satisfechos el impuesto sucesorio, si correspondiere, y la tasa de justicia; c) el auto que ordenare la inscripción, con indicación del profesional autorizado para el diligenciamiento; d) la providencia que tuviere por acreditado el pago de los impuestos y tasas correspondientes, o, en su defecto, la que aprobare la inscripción en los términos del art. 5° de la ley 22.427; e) la constancia de haberse agregado a los autos el certificado expedido por el Registro de la Propiedad. Se confeccionará una minuta por duplicado para cada uno de los inmuebles a inscribir. Las minutas deberán ser firmadas por el secretario y llevarán su sello; en caso de que se autorice al letrado a suscribirlas, ello deberá constar en el testimonio expedido. El testimonio deberá contener la indicación de la inscripción

registral sobre la cual habrá de practicarse el asiento, e igualmente la ubicación de los inmuebles, con mención de calle y número.

OTRAS NOTAS:

Documentos judiciales inscribibles

Inscripciones y cancelaciones de derechos reales, anotaciones de medidas cautelares y levantamientos. requisitos que deberán contener los distintos supuestos:

Caso de sentencias en juicios de prescripción adquisitiva:

El testimonio por duplicado deberá contener:

- a) Si la hubiere la registración a favor del anterior propietario que se dejare sin efecto, de no haberla lo señalará expresamente.-
- b) La nueva titularidad resultante.-
- c) Clave de identificación tributaria del nuevo titular de dominio.-
- d) Las medidas, linderos y superficies del bien usucapido de acuerdo al plano confeccionado al efecto el que deberá ser acompañado al registro.-
- e) Transcribir la parte pertinente de la sentencia.-
- f) Constancia de haberse abonado los impuestos que correspondan.-
- g) Profesional (con matrícula en la jurisdicción local) autorizado al diligenciamiento.-

**MODELO DE OFICIO TIPO ANOTACIÓN DE LITIS –
CAUTELAR GENÉRICA – MEDIDA DE NO INNOVAR – ETC.⁽²⁾**

OFICIO

Buenos Aires,..... de..... de

Al Señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

S. / D.:

(2) Modelo Oficial Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal. <http://www.dnrpi.jus.gov.ar/index.php> Se sugiere descargar de la web. Para otras jurisdicciones visitar webs de los registros locales pertinentes.