

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS	9
ABREVIATURAS	25

CAPÍTULO I

CUESTIONES PRELIMINARES

§ 1. Introducción	29
§ 2. Metodología	30
a) La usucapión en el Código Civil	31
b) La usucapión en el Código Civil y Comercial de la Nación	31
§ 3. Terminología	31
§ 4. Exégesis y evolución de la prescripción	32
§ 5. Concepto de prescripción	35
a) Concepto de obligación	35
b) La prescripción liberatoria	35
c) Prescripción adquisitiva	38
d) Las semejanzas entre las prescripciones liberatoria y adquisitiva	38
e) Las diferencias entre las prescripciones liberatoria y adquisitiva	39
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Relatividad de los derechos	39
2. Limitación de los derechos. Función social	40
3. Marco de las legislaciones locales	40
4. Actos con aptitud para interrumpir la prescripción	40
5. Efecto interruptivo de la demanda. Efecto interruptivo del beneficio de litigar sin gastos	40
6. Efectos de la demanda defectuosa	40
7. Prescripción de la obligación como excepción	41
8. Prescripción liberatoria. Derecho a solicitar regulación de honorarios	41
9. Caducidad de instancia y prescripción	41

10. Prescripción liberatoria. Aplicación de la ley	41
a. Principios generales en materia de daños	41
b. Mala praxis	41
c. Pagaré	42
d. Relaciones de consumo	42
e. Querrela criminal	42
f. Daños derivados de una obra nueva	42
g. Deber de custodia y restitución de hipermercado	42
h. Responsabilidad extracontractual	42
i. Acción ejecutiva extracambiaria de un pagaré	43
j. Acción de colación	43
k. Contrato de sociedad y operaciones sociales	43
l. Garantías de rodados	43
11. Plazos	43
a. Reintegro de sumas de dinero	43
b. Contrato de consumo	43
c. Mala praxis médica	44
d. Excepción de prescripción en daños derivados de obra lindera	44
e. Contrato de agencia	44
f. Acción de simulación y colación	44
g. Alimentos	44
h. Verificación tardía	45
i. Honorarios del perito tasador	45

CAPÍTULO II

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

§ 6. Concepto	47
§ 7. Definición	48
§ 8. Naturaleza jurídica	49
§ 9. Fundamentos	51
§ 10. Importancia	52
§ 11. Derecho comparado	56
a) Alemania	56
b) Chile	61
c) España	64
d) Francia	67
e) Italia	70
f) Paraguay	73
g) Uruguay	74
Jurisprudencia	
1. Modo de adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión	78
2. Modo de adquisición del dominio	78
3. Derecho real de condominio	78
a. La calidad de poseedor en la usucapión de un condominio y la equidad en el mantenimiento de la cosa	78

b.	Imposibilidad de usucapir de parte indivisa de un inmueble sometido al derecho real de condominio	78
c.	Imposibilidad de adquirir un condominio por usucapión por parte de un usufructuario	78
d.	Improcedencia de la usucapión por reconocimiento de titularidad de condóminos	79
e.	Usucapión fundada en una posesión no excluyente de un inmueble sometido al derecho real de condominio	79
f.	Usucapión vs. división de condominio	79
4.	Derecho real de propiedad horizontal	79
a.	Usucapión en un inmueble no afectado al régimen de la propiedad horizontal	79
b.	Imposibilidad de adquirir el derecho real de propiedad horizontal por usucapión	80
I.	Sectores comunes	80
II.	Sectores comunes de dominio exclusivo	80
III.	Azotea	80
IV.	Azotea-terraza	80
V.	Techado de un patio interior de la unidad funcional	80
c.	Imposibilidad de adquirir por usucapión el derecho de uso sobre un sector común de un inmueble sometido a la propiedad horizontal	81
d.	Daños y perjuicios y usucapión en la propiedad horizontal	81
5.	Derecho real de usufructo	81
a.	Adquisición del derecho real de usufructo por usucapión	81
b.	Imposibilidad de adquirir el derecho real de usufructo por usucapión	81
6.	Derecho real de servidumbre	81
a.	Adquisición del derecho real de servidumbre por usucapión	81
b.	Imposibilidad de adquirir por usucapión servidumbres activas	82
c.	Imposibilidad de adquirir por usucapión servidumbres aparentes	82
d.	Imposibilidad de adquirir por usucapión servidumbres de tránsito	82
e.	Imposibilidad de adquirir por usucapión servidumbres de acueducto	82
7.	Comunidades indígenas	82
a.	Imposibilidad de adquirir la propiedad como tercero en una usucapión	82
b.	Adquisición del dominio por usucapión	83
c.	Usucapión de fracciones de campo donadas	83
d.	Imposibilidad de adquirir por usucapión tierras que le pertenecen	83
8.	Naturaleza jurídica	83
a.	Modo originario de adquisición	83
b.	Modo originario de adquisición. Pérdida del derecho	84
c.	Modo excepcional de adquisición del dominio	84
d.	Modo de adquisición o consolidación del derecho real	84
9.	Fundamentos de la usucapión	84
a.	Orden público	84
b.	Sanción a la incuria y negligencia	85
c.	Necesidad de protección y estimulación del trabajo	85
d.	Interés social	85

e. Interés económico y social	85
f. Utilidad social	85
g. Posesorio	86

CAPÍTULO III

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA USUCAPIÓN

§ 12. Objeto de la usucapión	87
a) Los bienes que pertenecen al Estado	88
1. Los bienes sujetos al dominio público del Estado	88
2. Los bienes que pertenecen al dominio privado del Estado	91
b) Las partes de los terrenos	91
c) Las cosas y partes comunes de un inmueble afectado al régimen de la propiedad horizontal	92
d) La propiedad indígena	92
e) Las islas	93
§ 13. La renunciabilidad de la prescripción	94
§ 14. Efectos de la usucapión	97
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Bienes del dominio público del Estado	98
a. Dominio originario	98
b. Afectación	98
c. Calle	98
d. Sepulcros	98
e. Bienes de los ferrocarriles	99
f. Realización de obra pública	99
g. Afectación formal	100
h. Falta de consagración real y efectiva al uso o servicio público	100
i. Desafectación formal	100
j. Tierra fiscal municipal	100
k. Terreno no determinado	100
l. Terrenos del ferrocarril	101
m. Relativo desinterés	101
n. Bienes que no pertenecen al dominio público del Estado	101
ñ. Pago del impuesto inmobiliario	101
o. Bien del municipio	101
p. Desafectación	102
q. Aeropuerto	102
2. Bienes del dominio privado del Estado	102
a. Provincialización de territorios	102
b. Inscripción en Registro a nombre del Estado	102
c. Bosques	103
d. Inmueble transferido	103
e. Inmueble incorporado al dominio privado del Estado	103
f. Bienes no indispensables para construcción de puerto	103

3. Propiedad horizontal	103
a. Baño común	103
b. Derecho de sobreelevación	104
c. Derecho que rige a los sepulcros	104
4. Islas	104
5. Renuncia a la prescripción	105

CAPÍTULO IV

DERECHO TRANSITORIO

§ 15. El art. 7° del Código Civil y Comercial de la Nación	107
§ 16. Algunas consideraciones procesales en torno a la usucapión	110
§ 17. Cuestiones fácticas en materia de inmuebles	111
§ 18. El alcance del art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación	112
a) La prescripción de las cosas muebles no registrables	112
b) La prescripción de las cosas muebles registrables	112
§ 19. Cuestiones fácticas en materia de muebles	113
§ 20. La adquisición del derecho real por usucapión	113

Jurisprudencia

1. Interpretación del art. 7° del Código Civil y Comercial de la Nación	115
2. La irretroactividad de la ley	115
3. La interpretación de la retroactividad	115
4. Aplicación del Código Civil derogado a la constitución de la relación jurídica	115
5. Aplicación inmediata de leyes procesales a causas pendientes	116
6. Aplicación inmediata de la nueva ley	116
7. Carácter procesal del art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación	116
8. Anotación de medida cautelar	117
9. Aplicabilidad del Código Civil y Comercial de la Nación a hechos consumados	117
10. Afectación de derechos adquiridos	117
11. Derecho aplicable en la revisión de sentencias	117

CAPÍTULO V

SUJETOS

§ 21. Introducción	119
§ 22. Legitimación activa	120
a) La conceptualización	120
b) Legitimación ordinaria y extraordinaria	121
c) La legitimación activa en el juicio de usucapión	122
1. Las personas humanas	122
2. Las personas jurídicas	124
I. El Estado	124
II. La Iglesia Católica	127
III. Las Comunidades Indígenas	129

§ 23. Legitimación pasiva	134
a) Personas humanas	135
b) Personas jurídicas	136
c) Las personas inciertas	137
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Falta de legitimación activa	140
2. Acreditación de la legitimación pasiva	140
3. Carácter de quien interviene el título	140
4. Entidades autárquicas	140
5. Legitimación de la Universidad de Buenos Aires	141
6. Declaración de patrimonio cultural de la humanidad	141
7. Legitimación activa del Estado Nacional respecto de un bien del dominio público de la Ciudad de Buenos Aires	141

CAPÍTULO VI

SUSPENSIÓN DE LA USUCAPIÓN

§ 24. Concepto	143
§ 25. Fundamento	144
§ 26. Causales	145
a) La mediación	145
b) El matrimonio	146
c) La unión convivencial	147
d) Los incapaces	148
e) Los representantes legales de los menores, de los incapaces y de las personas con capacidad restringida	151
f) Los administradores	153
g) La sucesión	154
h) Los reclamos extrajudiciales	154
i) La querrela penal	155
§ 27. Legitimación	156
§ 28. Dispensa por impedimentos	156
§ 29. Efectos	157
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Planteo de suspensión	158
2. Causales de suspensión	158
a. Matrimonio	158
b. Mediación	158
c. Menores de edad	158
I. Menores de edad bajo la égida del Código Civil velezano modificado por la ley 17.711	158
II. Menores de edad bajo la égida del Código Civil velezano	159
d. Querrela criminal	159
3. Dificultades de hecho	160
4. Fuerza mayor	160

5. Inejecución del cargo en una sucesión	161
6. Dispensa	161
7. Seria dificultad	161
8. Enfermedad laboral	162
9. Beneficio de litigar sin gastos	162
10. Efectos	162

CAPÍTULO VII

INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN

§ 30. Concepto	165
§ 31. Clases	166
§ 32. Alcances	166
§ 33. Causas de interrupción	167
a) Petición judicial contra el poseedor	168
b) Solicitud de arbitraje	171
c) Reconocimiento del poseedor	172
d) Reclamo administrativo	173

Jurisprudencia

1. Regulación conjunta	173
2. Exteriorización de la voluntad	173
3. Interrupción civil del curso de la prescripción	174
4. Causales	174
5. Anotaciones registrales	174
6. Inscripción de la declaratoria de herederos	175
7. Efectos de la inscripción dominial	175
8. Reclamo judicial	175
9. Interposición de la demanda	175
10. Notificación de la demanda	176
11. Requisitos de la demanda con efectos interruptivos	176
12. Interposición de medida cautelar	176
13. Demanda de desalojo	177
14. Demanda defectuosa. Intimación	177
15. Demanda defectuosa interpuesta por un incapaz	177
16. Demanda interpuesta por quienes no acreditaron la posesión	177
17. Valor de la carta documento y de las medidas preliminares	177
18. Contestación de demanda	178
19. Desalojo	178
20. Acción reivindicatoria	178
21. Incidente de escrituración	178
22. Beneficio de litigar sin gastos	178
23. Falta de pago de la tasa de justicia	179
24. Hechos que dan lugar	179
25. Promoción de juicio ejecutivo	179
26. Demanda interruptiva de la prescripción	179
27. Imposibilidad de interponer demanda judicial	180

28. Discrepancias	180
29. Compra en público remate	180
30. Posesión del bien	180
31. Reconocimiento silencioso	181
32. Reconocimiento expreso. Cartas	181
33. Reconocimiento. Oferta de compra	181
34. Reconocimiento tácito. Pago de cánones	181
35. Pago de impuestos	181
36. Informe de deuda	181
37. Valoración del reconocimiento	182
38. Cómputo del plazo mientras se sustancia el juicio	182
39. Reclamo administrativo	182
40. Plazo de gracia	183
41. Efectos de la interrupción	183
42. Apelación	183

CAPÍTULO VIII

ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN

§ 34. Elementos de la usucapión	185
§ 35. La posesión	186
a) Elementos	186
1. El «corpus»	186
2. El «animus domini»	188
b) Diferencias entre posesión y dominio	188
c) Modos de adquirir la posesión	189
1. La interversión del título	189
2. El apoderamiento	190
3. El desapoderamiento	190
4. La tradición	190
I. La configuración de la tradición	190
II. Las excepciones a la tradición	190
II.1. «Traditio brevi manu»	191
II.2. «Constituto posesorio»	191
d) Momento en el cual se reputa adquirida la posesión	192
e) Clasificación de la posesión	192
1. La posesión legítima y la posesión ilegítima	192
2. La posesión de buena fe y la posesión de mala fe	195
I. Posesión de buena fe	195
II. Posesión de mala fe	196
II.1. La posesión de mala fe no viciosa	197
II.2. La posesión de mala fe viciosa	197
a. Las cosas muebles	198
b. Las cosas inmuebles	199

f) Actos posesorios	199
g) Caracteres que debe reunir la posesión para ser apta para usucapir	201
§ 36. El tiempo	201
a) El tiempo como requisito inexorable de la prescripción adquisitiva	201
b) Momento en el cual principia el cómputo del plazo exigido por la ley	203
c) La accesión de posesiones	204
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Jurisprudencia sobre posesión	205
a. Configuración de la posesión	205
b. Elementos de la posesión. Falta de «corpus»	205
c. Manifestación del apoderamiento	206
d. Reconocimiento de la calidad de tenedor. Contestación de carta documento	206
e. Reconocimiento de la calidad de tenedor. Pago de cánones de pastaje y manifestaciones	206
f. Valor del boleto de compraventa	206
g. La buena fe	206
I. Presunción de buena fe	207
II. Tipificación de la buena fe	207
III. La buena fe como requisito para adquirir la usucapción	207
h. Mala fe del poseedor	207
i. La mala fe como requisito para adquirir la usucapción	207
j. Prueba de la posesión	207
k. Prueba insuficiente	208
l. Ausencia de clandestinidad	208
m. La incidencia del abandono de la relación de poder	208
n. La «traditio brevi manu» como excepción a la tradición	208
I. Los fundamentos de la «traditio brevi manu»	208
II. Configuración de la «traditio brevi manu»	208
III. Efectos de la «traditio brevi manu»	209
ñ. La interversión del título	209
o. Actos posesorios	212
p. Actos que no pueden reputarse como posesorios	212
q. Posesión con «animus domini»	214
r. La desposesión	215
s. Posesión vs. tenencia	215
t. La posesión continua e ininterrumpida	215
2. Jurisprudencia sobre tiempo	215
a. Inicio del cómputo. Principio general	215
b. Acreditación del inicio del cómputo del plazo	215
c. Aplicación temporal de la ley	215
d. Punto de partida del inicio del cómputo de una usucapción intentada por el Estado nacional	216
e. Unión de posesiones. Requisitos de viabilidad	216
f. Unión de posesiones. Imposibilidad	216
g. La unión de las posesiones del sucesor universal	217
h. La innecesariedad de promover juicio sucesorio como requisito para reclamar la prescripción adquisitiva	217

CAPÍTULO IX

CLASES DE USUCAPIÓN

§ 37. La usucapión inmobiliaria	219
a) La prescripción adquisitiva breve	219
1. La buena fe	219
2. El justo título	220
3. El tiempo	220
b) La prescripción adquisitiva larga	221
c) El régimen de regularización dominial	221
§ 38. La usucapión de muebles	224
a) Cosas muebles no hurtadas ni perdidas	225
b) Cosas muebles hurtadas o perdidas	225
c) Las cosas muebles robadas o perdidas cuyo poseedor es de mala fe	225
d) Cosas muebles registrables no hurtadas o perdidas	225
§ 39. Los automotores	226
§ 40. Los buques	227
§ 41. Los caballos de pura sangre	227
§ 42. Los sepulcros	228
§ 43. La medianería	230
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Inmuebles	233
a. Diferencias entre la usucapión ordinaria y la extraordinaria	233
b. Justo título	233
c. Título provisional	233
d. Inexistencia de título	233
e. Boleto de compraventa	233
f. Carácter excepcional de la prescripción larga	234
g. Viabilidad de la prescripción larga	234
2. Automotores	234
a. Poseedor no inscripto	234
b. Requisitos para usucapir	234
c. Poseedor de mala fe	235
d. Posesión de mala fe e inscripción	235
e. Interpretación restrictiva	235
f. Plazo en materia de automotores robados	235
g. Falta de inscripción	235
3. Sepulturas	236
a. Legislación aplicable y competencia	236
b. Legislación aplicable	236
c. Cementerios como bienes públicos	236
d. Naturaleza jurídica: derecho real de naturaleza administrativa	236
e. Actos posesorios	236
f. No constituyen actos posesorios	237
g. Apreciación de la prueba	237
h. Legitimación pasiva	238

4. Medianería	238
a. Actos posesorios	238
b. Adquisición de la pared medianera	238
c. Falta de cobro del crédito	238
d. Construcción en pared	239
e. Cómputo del plazo	239
f. Adquisición de la medianería sobre las paredes divisorias	239

CAPÍTULO X

MODOS DE HACER VALER LA USUCAPIÓN

§ 44. Introducción	241
§ 45. La prescripción adquisitiva opuesta por vía de acción (o reconvención)	242
§ 46. La prescripción adquisitiva opuesta por vía de excepción	243
a) Juicio de reivindicación	244
b) Juicio de desalojo	245
c) La acción de reducción	245
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Momento en el cual debe plantearse la usucapión	246
2. Excepción de prescripción. Forma de hacerla valer	247
3. Legitimación activa	247
4. Reconvención	247
5. Oportunidad para plantear la excepción de usucapión	248
6. Planteo como excepción en un juicio de reivindicación	248
7. Planteo como excepción en un juicio de desalojo	249
8. Interpretación restrictiva	249
9. La prescripción adquisitiva como defensa de fondo	249

CAPÍTULO XI

EL PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN DE INMUEBLES

§ 47. Introducción	251
§ 48. La mediación	251
§ 49. Algunas características del proceso	253
§ 50. La competencia	253
§ 51. Las medidas preliminares	254
§ 52. La demanda	255
a) El bono	256
b) La tasa de justicia	256
c) El plano de mensura	257
§ 53. Las medidas cautelares	258
a) Anotación de litis	259
b) Embargo	260

c) Inhibición general de bienes	260
d) Medida de no innovar	260
§ 54. Notificación de la demanda	261
§ 55. La traba de la litis	262
§ 56. Contestación de la demanda	263
a) El allanamiento	263
b) La reconvencción	264
§ 57. La rebeldía	265
§ 58. La acumulación de procesos	265
§ 59. La prueba	266
a) Prueba confesional	267
b) Prueba documental	267
c) Prueba informativa	267
d) Prueba testimonial	268
e) La prueba pericial	268
f) Reconocimiento judicial	268
§ 60. Los indicios	268
§ 61. La sentencia	269
§ 62. Beneficio de litigar sin gastos	270
§ 63. Costas	272
<i>Jurisprudencia</i>	
1. Eficacia temporal de la ley	274
2. Carácter contencioso	274
3. Apreciación de la prueba en virtud del nuevo Código	274
4. Competencia	274
a. Originaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación	274
b. Federal	275
c. Justicia civil	275
5. Fuero de atracción	275
a. Proceso falencial	275
b. Proceso sucesorio	276
6. Medidas cautelares	277
a. Anotación de litis	277
b. No innovar	278
7. Traba de la litis	278
a. Falta de notificación al titular registral	278
b. Falta de individualización de los demandados	278
c. Relevación	279
d. Suspensión. Individualización de los demandados	279
e. Demandado fallecido	279
f. Excesivo rigorismo formal	279
g. La necesidad de la citación por edictos	279
h. Citación por edictos vs. derecho de defensa en juicio	280
i. Intervención del defensor oficial. Persona incierta	280
j. Integración de la litis con el Estado	280

k. Integración de la litis con el titular dominial	280
l. Traba irregular de la litis	280
m. Incorrecta integración de la litis	281
n. Omisión de denuncia de excónyuge y herederos	281
ñ. Ocultación deliberada de datos	281
o. Falta de citación con conocimiento de nombre	281
p. Nulidad de la citación por edictos	281
q. Citación. Nulidad del incidente	282
r. Demandado: persona fallecida	282
s. Diligenciamiento de la demanda contra quien no detenta la cosa	282
8. Citación de tercero	282
9. Necesariedad del cumplimiento del plazo al inicio de la demanda	283
10. Plazo inconcluso al momento de presentar la demanda	283
11. Allanamiento	283
12. Conexidad	284
13. Prueba	285
a. Cualidades de la prueba	285
b. Objeto	285
c. Carga de la prueba	285
d. Prueba compuesta	286
e. Admisibilidad de la prueba	286
f. Valoración de la prueba	286
g. Apreciación estricta	287
h. Prueba confesional	287
i. Prueba documental	287
j. Prueba testimonial	289
k. Prueba pericial	289
l. Reconocimiento judicial	289
14. Los indicios	290
15. La sentencia	290
16. Beneficio de litigar sin gastos	291
17. Las costas	292

CAPÍTULO XII

EL PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN DE MUEBLES

§ 64. Introducción	295
§ 65. Características del proceso judicial	297
a) Cosas muebles hurtadas o perdidas	297
b) Cosas muebles poseídas de mala fe sin justo título	297
c) Cosas muebles registrables no hurtadas ni perdidas	297
d) Automotores	297
e) Los caballos de pura sangre	298
f) Los sepulcros	298
g) Las paredes medianeras	299

CAPÍTULO XIII

LOS CÓDIGOS PROVINCIALES

§ 66. Provincia de Buenos Aires	301
§ 67. Provincia de Catamarca	302
§ 68. Provincia del Chaco	304
§ 69. Provincia del Chubut	305
§ 70. Provincia de Córdoba	307
§ 71. Provincia de Corrientes	309
§ 72. Provincia de Entre Ríos	311
§ 73. Provincia de Formosa	312
§ 74. Provincia de Jujuy	313
§ 75. Provincia de La Pampa	315
§ 76. Provincia de La Rioja	316
§ 77. Provincia de Mendoza	317
§ 78. Provincia de Misiones	317
§ 79. Provincia de Neuquén	318
§ 80. Provincia de Río Negro	319
§ 81. Provincia de Salta	320
§ 82. Provincia de San Juan	320
§ 83. Provincia de San Luis	322
§ 84. Provincia de Santa Cruz	323
§ 85. Provincia de Santa Fe	324
§ 86. Provincia de Santiago del Estero	325
§ 87. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur	326
§ 88. Provincia de Tucumán	327
§ 89. Algunas precisiones	329

ANEXO

MODELO DE DEMANDA

.....	331
-------	-----

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	335
-----------------------------------	-----