

FERRO J. MANUEL

**PRÁCTICA
DE LA
USUCAPIÓN**

4^{ta} edición

EDICIONES JURIDICAS
BUENOS AIRES

2014

INDICE GENERAL

PRÓLOGO.....	7
--------------	---

CAPITULO PRIMERO LA POSESION

§ 1. Generalidades.....	21
§ 2. Concepto de la posesión.....	24
§ 3. Importancia.....	31
§ 4. Funciones de la posesión.....	32
§ 5. Tenencia.....	33
§ 6. Sentidos del término "posesión".....	33
§ 7. La posesión en el Código Civil.....	34
§ 8. Clasificación de la posesión.....	35
a) Introducción.....	35
b) Posesión legítima e ilegítima. Variantes.....	35
c) Posesión de buena fe y de mala fe.....	37
d) Conclusión.....	39
§ 9. Efectos de la posesión de buena fe y mala fe.....	40
§ 10. Presunción de la posesión.....	41
– Jurisprudencia.....	41

CAPITULO II DOMINIO

§ 1. El dominio o propiedad en el Código Civil	49
a) Concepto	49
b) Distinción entre propiedad y dominio	49
§ 2. El derecho de la propiedad en el Código Civil	51
§ 3. Caracteres de la propiedad	52
a) Derecho real	52
b) Derecho absoluto	52
c) Derecho exclusivo	53
d) Derecho perpetuo	54
§ 4. Modos de adquisición de la propiedad	54
a) Introducción	54
b) Apropiación	56
1) Especificación o transformación	57
2) La accesión	58
3) Aluvión	58
4) Avulsión	60
5) Edificación y plantación	60
6) La adjunción	61
c) La expropiación	62
1) Introducción	62
2) Naturaleza	64
3) Jurisprudencia	66
d) Usucapión	67
§ 5. Poderes del propietario	67
§ 6. Conclusiones respecto a la transmisión de propiedad en bienes inmuebles	68
§ 7. Regularización dominial	69
§ 8. Restricción y límites del dominio	76
§ 9. Extinción del dominio	76
a) Introducción	76
b) Tratamiento legal	77
– Jurisprudencia	78

CAPITULO III ASPECTOS PRACTICOS DE LA USUCAPION

§ 1. Conceptualización	83
– Jurisprudencia	83
§ 2. La usucapión como prueba de la propiedad	85
§ 3. Posesión en concepto de dueño (“animus domini”)	88
– Jurisprudencia	89
§ 4. La posesión como base de la usucapión	93
§ 5. Modalidades de la usucapión	94
a) Introducción	94
b) Usucapión ordinaria	96
c) Usucapión y títulos supletorios	97
§ 6. Función social de la usucapión	98
– Jurisprudencia	99
§ 7. De la prescripción para adquirir	104
a) Usucapión breve	104
1) Prescripción decenal: Art. 3999	104
2) Objeto	104
3) Requisitos	104
3.1) Buena fe	104
3.2) Justo título	105
3.2.1) Títulos no aptos para prescribir	105
3.2.2) Actos jurídicos eficaces para transmitir el dominio y cuando constituyen “justo título”. El boleto de compraventa y otros casos	107
3.3) Posesión. Presunción de la fecha de la posesión	108
b) Usucapión larga	108
1) Prescripción veinteañal: arts. 4015 y 4016. Concepto	108
2) Ley 14.159 y decreto-ley 5756/58	109
3) Procedimiento	110
4) Competencia	110
5) Partes en el proceso	110
6) Requisitos de la demanda. Inaplicabilidad cuando la posesión veinteañal se plantea como defensa	111
– Jurisprudencia	111

CAPITULO IV
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DE LA ACCIÓN CIVIL E IMPOSIBILIDAD
DE SU CONSIDERACION DE OFICIO

§ 1. Generalidades.....	119
§ 2. Prohibición de suplir de oficio la prescripción	122
a) Distinción con el instituto de la caducidad.....	124
b) Distinción con la prescripción de la acción penal.....	126
§ 3. Oportunidad para la consideración de la defensa	127
§ 4. Efectos de la prescripción	129
a) Introducción.....	129
b) Jurisprudencia.....	129
§ 5. Contingencias a las que se halla sometido el curso del plazo de la prescripción.....	130
a) Interrupción del curso de la prescripción	131
1) Jurisprudencia	132
b) Suspensión del curso de la prescripción.....	133
1) Jurisprudencia	134
c) Dispensa de los efectos de la prescripción	135
- Jurisprudencia	136

CAPITULO V

JUICIO DE USUCAPION. ASPECTOS PROCESALES

§ 1. Introducción	145
a) Por vía de acción	145
b) Por vía de excepción	145
c) Jurisprudencia.....	146
§ 2. Acciones prescriptibles	149
a) Definición	149
b) Tipos.....	149
1) Adquisitiva	149
2) Liberatoria.....	149
c) Naturaleza jurídica.....	150
d) Fundamento.....	150

e) Elementos	150
1) Objetivo.....	150
2) Subjetivo	150
f) Sujetos.....	150
g) Caracteres.....	151
h) Principio General: Prescriptibilidad.....	151
i) Excepciones.....	151
§ 3. Inicio de la prescripción.....	152
a) Principio general.....	152
b) Suspensión de la prescripción	152
1) Introducción	152
2) Casos tipificados	153
2.1) Interpelación	153
2.2) Querrela criminal	153
2.3) Matrimonio	153
2.4) Tutela y curatela.....	153
2.5) Herencia con beneficio de inventario.....	154
c) Interrupción de la prescripción.....	154
1) Introducción	154
2) Modos interruptivos.....	154
3) Actos interruptivos	154
3.1) Demanda	154
3.2) Reconocimiento de deuda.....	155
3.3) Sometimiento a arbitraje.....	155
§ 4. Plazos de prescripción.....	155
a) Introducción.....	155
b) Jurisprudencia.....	156
§ 5. Diferencia entre la prescripción y la caducidad	157
a) Prescripción	157
b) Caducidad.....	157
§ 6. Procedimiento	158
a) Generalidades	158
b) Demandante y demandado	159
c) El pago de los impuestos	160
d) Los testigos.....	160
e) Caso del propietario fallecido.....	161

§ 7. Competencia	161
a) Introducción.....	161
b) Jurisprudencia.....	162
§ 8. Fuero de atracción sucesoria.....	165
a) Introducción.....	165
b) Jurisprudencia.....	165
§ 9. Demanda al Estado	167
a) Introducción.....	167
b) Jurisprudencia.....	169
§ 10. Requisitos formales de la demanda.....	169
a) Introducción.....	169
b) Jurisprudencia.....	169
§ 11. Prueba.....	171
a) Generalidades	171
b) Ofrecimiento de prueba.....	172
c) Hechos que deben probarse.....	173
d) Jurisprudencia.....	174
§ 12. Medios de prueba.....	183
a) Documental.....	183
b) Impuestos	185
c) Confesional.....	187
d) Informativa.....	187
e) Pericial.....	188
f) Inspección ocular	188
g) Testimonial	189
§ 13. Clausura del periodo de prueba.....	190
– Jurisprudencia	190
§ 14. La sentencia	201
a) Introducción.....	201
– Jurisprudencia.....	202
b) Inscripción registral.....	203
– Jurisprudencia.....	205
c) Costas	205
d) Recursos	206
e) Sentencia que rechaza la demanda	206
f) Jurisprudencia	207

CAPITULO VI

USUCAPION Y DOBLE MATRICULACION

§ 1. Concepto.....	215
§ 2. Causas de la doble matriculación.....	215
§ 3. Principios registrales y doble matriculación.....	217
a) Principio de fe pública registral.....	218
b) Principio de legitimación	224
c) Principio de prioridad.....	227
d) Principio de inoponibilidad.....	228
§ 4. Derecho comparado	229
a) Introducción.....	229
b) Posturas doctrinarias	232
1) Solución civilista.....	232
2) Solución hipotecarista.....	233
c) Casos jurisprudenciales	234
§ 5. Usucapion y doble matriculación.....	236
a) Introducción.....	236
b) Supuestos.....	237
§ 6. Conclusiones.....	237
– Jurisprudencia	238

CAPITULO VII

LA USUCAPION

EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 1. Generalidades.....	241
§ 2. La propiedad horizontal. Estado de propiedad horizontal	242
§ 3. La usucapion delimitada por la posibilidad de poseer	244
§ 4. El orden público presente en el derecho real	245
§ 5. Distintas situaciones.....	246
a) Inmueble que no se halla en “estado de propiedad horizontal”.....	246
b) “Posesión” transgrediendo el destino estatuario	248
c) “Posesión” de parte de una parcela horizontal	250
– Jurisprudencia	251

§ 1. Prescripción. De las acciones en particular (Materia civil).	
Enumeración del Código Civil. Propiedad horizontal.....	251
a) Hechos.....	251
b) Doctrina.....	251
c) Texto del caso "Consortio de Prop. Sánchez de Bustamante 2042/46/48/50 c/ Banci Gallino, Julio A."	252
§ 2. Otros casos.....	260

CAPITULO VIII CASOS PRACTICOS

§ 1. Usucapión: prescripción adquisitiva. Boleto de compraventa previo. Tenencia precaria vs. posesión ininterrumpida... ..	263
a) Doctrina.....	263
b) Texto del caso "Newman, Elsa Dolores c/ Panizzo y Cía. SACIFC s/ prescripción adquisitiva"	265
§ 2. Usucapión breve. Justo título. Convenio privado de cesión de derechos posesorios. tercería de dominio. Rechazo	275
a) Hechos.....	275
b) Doctrina.....	275
c) Texto del caso "Vallejo, Gustavo c/ Miret, José"	276
§ 3. Prescripción extraordinaria. Inquilino que intervierte el título luego del fallecimiento del locador. Actos de disposición. Locación	284
a) Hechos.....	284
b) Doctrina.....	284
c) Texto del caso "Lavergne, Ramón c/ Conteduca, Pedro y/u otros"	284
§ 4. Cómputo del plazo de prescripción. Acción de simulación incoada por un tercero. Interrupción del plazo de prescripción. Efectos. Rechazo de la acción de simulación. Inexistencia de perjuicio.....	288
a) Hechos.....	288
b) Doctrina.....	289
c) Texto del caso "Ascheri, Eduardo E. c/ Mañe, Eduardo F. y otros"	289

§ 5. Usucapión. Servidumbre negativa y no aparente. Título necesario para su constitución. Prescripción para adquirir. Improcedencia	293
a) Hechos.....	293
b) Doctrina.....	294
c) Texto del caso "Vilar, Jorge W. c/ Consortio de Prop. Superf 1860/63/64/66/68"	294
§ 6. Prescripción adquisitiva: Justo título. Boleto de compraventa. Posesión. Plazo	302
a) Doctrina.....	302
b) Texto del caso "Presa de Carelli, Noemí P. y otras c/ Vivas, Juan C. y otra"	303
§ 7. Tercería. Boleto de compraventa, fecha cierta. Prescripción adquisitiva de dominio. Inoponibilidad. Mejoras y construcciones introducidas por los terceristas. Derecho de retención... ..	317
a) Doctrina.....	317
b) Texto del caso "Stular, José Luis y otra s/ tercería de dominio en autos: "Enrique Rigoberto c/ Stular, Alberto y otro s/ cumplimiento de contrato""	318
§ 8. Prescripción extraordinaria. Elementos. Posesión. Adquisición del dominio de una unidad funcional por el consorcio de copropietarios. Interrupción de la prescripción. Prueba de testigos. Apreciación crítica de las declaraciones.....	325
a) Hechos.....	325
b) Doctrina.....	325
c) Texto del caso "Compañía General Inmobiliaria S. A. c/ Consortio de Prop. Av. Santa Fe 1954/74 y otro y Consortio de Prop. Av. Santa Fe, 1954/74 c/ Compañía General Inmobiliaria S.A. Administración"	327
§ 9. Prescripción adquisitiva de inmuebles. Rechazo de la demanda por no lograr demostrar la posesión por el lapso temporal exigido por la ley. Insuficiencia de la prueba. Carácter de las normas que regulan la ley 14.159. Finalidad de su sanción. Fraudes cometidos a través de las denominadas "informaciones posesorias"	334
a) Doctrina.....	334

b) Nota al fallo. Introducción	335
c) Análisis del fallo	337
d) Conclusiones	341
§ 10. Otros casos	341
a) Prescripción veinteañal	341
b) Prescripción decenal	342
c) Justo título	343
d) Animus domini	344
e) Actos posesorios	345
f) Posesión	347
g) Pago de impuestos	351
h) Plazo	354
i) Interrupción del plazo	355
j) Honorarios de abogados	357
k) Interversión de título	358
l) Sepulcros	362
m) Condominio	363
n) Plano de mensura	364
o) Sucesores	365
p) Prueba	366
q) Prueba de testigos	368
r) Apreciación de la prueba	368
s) Costas	371
t) Legitimación procesal	372
u) Recurso extraordinario	374
v) Casos concretos	374
1) Usucapión: concepto; fundamento; proceso de usucapión; requisitos; prueba; apreciación; pautas	374
2) Prescripción adquisitiva: Carácter. Sentencia declarativa	375
3) Adquisición del dominio. Prescripción adquisitiva	376
4) Prescripción adquisitiva. Allanamiento: Efectos	378
5) Prescripción adquisitiva: Configuración	378
6) Prescripción adquisitiva. Nulidad procesal. Estado de indefensión. Mala fe	379
7) Actos posesorios: sucesores; condominio; copropietario; abandono; falta de prueba; inadmisibilidad	379

8) Prescripción. Derechos creditorios. Derechos reales. Prescripción adquisitiva: Alcances	380
9) Simulación: prescripción de la acción: plazo; cómputo; acción intentada por el heredero del causante	380
10) Allanamiento: improcedencia; orden público; coheredero que pretende usucapir; interversión del título;	382
11) Prescripción adquisitiva: relación real; posesión; exclusión de condóminos; plazo; reconocimiento;	384
§ 11. Dictamen notarial. Justo título. Buena fe	384
a) Doctrina	384
b) Antecedentes	385
c) Consideraciones	385
d) Prescripción adquisitiva breve o decenal	386
e) Buena fe	390
f) Conclusiones	394
§ 12. Si es de dominio público, no se puede usucapir. Caso "Vila, Alfredo Luis c/ Gobierno Nacional – Poder Ejecutivo Nacional", 18/09/2012	394
a) Introducción	394
b) Análisis del caso	395
c) Sumario del caso	396
§ 13. Otros casos jurisprudenciales de la provincia de Bs. As.	397

CAPITULO IX APLICACION PRACTICA. MODELOS

§ 1. Promueve demanda de usucapión. Adquisición de dominio por usucapión. Posesión veinteañal. Desconocimiento total del domicilio del dueño	401
§ 2. Contestación de la demanda alegando propiedad del inmueble. Negación abandono total de la propiedad	407
§ 3. Modelo. Promueve demanda por usucapión veinteañal	410
§ 4. Modelo de cancelación de dominio por reconocimiento de usucapión en proceso de mediación – ley 26.589	414
§ 5. Modelo de registración de título por usucapión	422
a) Introducción	422

b) Instructivo n° 11 del Registro de la Propiedad.....	423
c) Registración.....	424
d) Tratamiento impositivo.....	424
e) Modelo de escritura.....	425
§ 6. Modelos de edictos de prescripción adquisitiva.....	427
a) Modelo I.....	427
b) Modelo II.....	428

CAPITULO X LA USUCAPION EN EL NUEVO CODIGO CIVIL (2012)

§ 1. Usucapión o Prescripción adquisitiva.....	429
--	-----

APENDICE LEGISLATIVO

1.- LEY N° 14.159. Ejecución del catastro geométrico parcelario de todo el territorio de jurisdicción nacional.....	433
2.- LEY N° 21.477. Bienes de estados provinciales adquiridos por usucapion. Dominio de inmuebles por el modo establecido en el art. 4015 del Cód. Civil. Formas de documentación e inscripción.....	441
3.- LEY N° 24.374. Régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años.....	442
4.- LEY N° 26.737/2011. Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.....	445
5.- DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 13/04. Registro de la Propiedad Inmueble. Transmisiones de dominio en las que el documento señale la existencia de doble o múltiple inscripción. Procedimiento. Provincia de Buenos Aires.....	450
6.- PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN UNIFICADO. Redactado por la Comisión de reformas designada por Decreto 191/2011 (Parte pertinente) ...	453
- BIBLIOGRAFÍA.....	461