

FERRO J. MANUEL

**PRÁCTICA
DE LA
USUCAPIÓN**

EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Colaborador:
Gustavo González Acosta

EDICIONES JURIDICAS
BUENOS AIRES
2016

INDICE GENERAL

PRÓLOGO	11
---------------	----

CAPÍTULO PRIMERO

LA POSESIÓN

§ 1. Generalidades	25
§ 2. Concepto de la posesión	28
§ 3. Importancia	36
§ 4. Funciones de la posesión	37
§ 5. Tenencia	39
§ 6. Sentidos del término "posesión"	40
§ 7. La posesión en el Código Civil y Comercial	41
a) Introducción.....	41
b) Ejercicio de la posesión	42
§ 8. Clasificación de la posesión	43
a) Posesión legítima e ilegítima. Variantes	43
b) Posesión de buena fe y de mala fe.....	44
c) Conclusión	47

§ 9. Efectos de la posesión de buena fe y mala fe.....	49
§ 10. Presunción de la posesión	50
- Jurisprudencia relacionada.....	51

CAPÍTULO II EL DOMINIO

§ 1. El dominio	57
a) Concepto	58
b) Distinción entre propiedad y dominio	59
c) Clases de dominio.....	60
§ 2. El derecho del dominio.....	61
§ 3. Caracteres de la propiedad.....	64
a) Derecho real.....	64
b) Derecho absoluto.....	64
c) Derecho exclusivo	65
d) Derecho perpetuo.....	66
§ 4. Modos de adquisición del dominio	66
§ 5. Modos especiales de adquisición del dominio	68
a) Introducción.....	68
b) Apropiación	69
c) Adquisición de un tesoro.....	71
d) Transformación y accesión de cosas muebles	72
e) Accesión de cosas inmuebles	73
1) Aluvión y cauce del río.....	74
2) Avulsión	75
3) Construcción, siembra y plantación	76
4) Invasión de inmueble colindante	77
f) La expropiación	78
1) Introducción	78
2) Naturaleza.....	80
3) Jurisprudencia	82

g) Usucapión	83
§ 6. Poderes del propietario.....	83
§ 7. Conclusiones respecto a la transmisión de propiedad en bienes inmuebles.....	85
§ 8. Regularización dominial.....	86
§ 9. Restricción y límites al dominio.....	94
§ 10. Extinción del dominio.....	98
a) Introducción.....	98
b) Tratamiento legal	98
§ 11. Conclusiones	100
- Jurisprudencia relacionada.....	101

CAPÍTULO III ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA USUCAPIÓN

§ 1. Conceptualización.....	107
- Jurisprudencia relacionada	108
§ 2. La usucapión como prueba de la propiedad.....	110
§ 3. Posesión en concepto de dueño ("animus domini")....	114
- Jurisprudencia relacionada	115
§ 4. La posesión como base de la usucapión	117
§ 5. Modalidades de la usucapión	119
a) Introducción.....	119
b) Usucapión ordinaria.....	120
c) Usucapión y títulos supletorios.....	121
§ 6. Función social de la usucapión	122
- Jurisprudencia relacionada	123
§ 7. Prescripción para adquirir.....	127
a) Usucapión breve	128
1) Prescripción decenal	128
2) Objeto.....	128
3) Requisitos.....	129

3.1) Justo título y Buena fe	129
3.2) Posesión continua de diez años.....	131
b) Usucapión larga	131
1) Prescripción veinteañal.....	131
2) Ley 14.159 y decreto-ley 5756/58	133
3) Procedimiento.....	134
4) Competencia.....	135
5) Partes en el proceso.....	135
6) Requisitos de la demanda. Inaplicabilidad cuando la posesión veinteañal se plantea como defensa.....	136
- Jurisprudencia relacionada.....	136

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES PROCESALES RELATIVAS A LA PRESCRIPCIÓN

§ 1. Vías procesales para hacer valer la prescripción	141
§ 2. Facultades judiciales para declarar la prescripción ...	142
§ 3. Oportunidad procesal para hacer valer la prescripción	142
- Jurisprudencia relacionada.....	143

CAPÍTULO V

EFFECTOS DEL CÓDIGO CIVIL COMERCIAL EN LOS JUICIOS EN TRÁMITE DE USUCAPIÓN

§ 1. Introducción.....	145
§ 2. Efectos de la ley con relación al tiempo	145
a) Efecto inmediato	145
- Jurisprudencia relacionada	147

b) Principio de irretroactividad	148
- Jurisprudencia relacionada	150
c) Límite a la retroactividad de la ley	151
d) Aplicación de la nueva ley a los contratos en curso de ejecución	152
- Jurisprudencia relacionada	155
§ 3. Aplicación a los juicios en trámite	156
- Jurisprudencia aplicable	158
1. Plenario. Aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Acuerdo Plenario, Cámara Apelaciones de la Circunscripción Judicial, Trelew, Provincia del Chubut.....	158
a) Introducción	158
b) Texto completo del Acuerdo Plenario N° 194. CAT.....	159
2. Caso: Acuerdo. Prescripción liberatoria veinteañal. Demanda de desalojo. "R. B. O. y otro/a c/ S. U. de T. del N. A. s/ Prescripción Adquisitiva de Dominio" y "S. U. de T. del N. Argentino c/ S. C. s/Desalojo"	164
a) Antecedentes del caso	164
b) Análisis del caso	165
c) Texto del fallo.....	165
3. Caso: Usucapión. La justicia resolvió adecuar la sentencia de grado al nuevo código civil. "M.M.I. c/ M. C. de C. s/Prescripción adquisitiva".....	183
a) Análisis del caso	183
b) Texto del fallo	184
4. Caso: Devolución de las causas de prescripción adquisitiva (usucapión) que se encuentran en trámite en dicha instancia a los respectivos juzgados de origen a fin que los jueces de grado	

decreten la medida cautelar de anotación de litis. "G. C. A. c/ Sucesores de Atilio R. D. y otro s/ Presc. Adquis. bicenal del dominio de inmueble"	189
a) Análisis del caso	189
b) Texto del fallo	190

CAPITULO VI

USUCAPIÓN Y DOBLE MATRICULACIÓN

§ 1. Introducción.....	193
§ 2. Concepto.....	194
§ 3. Causas de la doble matriculación.....	194
§ 4. Principios registrales y doble matriculación.....	196
a) Principio de fe pública registral	196
b) Principio de legitimación	204
c) Principio de prioridad	207
d) Principio de inoponibilidad	208
§ 5. Derecho comparado	209
a) Introducción.....	209
b) Posturas doctrinarias.....	213
1) Solución civilista.....	213
2) Solución hipotecarista	213
c) Casos jurisprudenciales	214
§ 6. Usucapión y doble matriculación.....	217
a) Introducción.....	217
b) Supuestos	218
§ 7. Conclusiones.....	219
– Jurisprudencia Relacionada.....	220

CAPITULO VII

LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 1. Generalidades	223
§ 2. Encuadre jurídico	224
a) Concepto de propiedad horizontal según el Código Civil y Comercial	224
b) Constitución.....	225
c) Formas de constitución.....	225
d) Reglamento de propiedad	227
e) Naturaleza jurídica.....	227
f) Unidad funcional	228
g) Unidades complementarias.....	228
h) Cosas y partes comunes.....	229
i) Cosas y partes necesariamente comunes	229
j) Cosas y partes comunes no indispensables	230
k) Consorcio	231
l) Reglamento de propiedad horizontal.....	233
§ 3. Posibilidad de obtener una unidad funcional por vía de usucapión	235
a) Introducción.....	235
b) Es necesario acompañar el plano de mensura para prescribir una unidad funcional en propiedad horizontal?	236
§ 4. Prescripción adquisitiva de bienes comunes del edificio.....	237
§ 5. Cumplimiento de las normas	239
§ 6. Conclusión.....	240
– Jurisprudencia Relacionada.....	240

CAPITULO VIII
CASOS JURISPRUDENCIALES
APLICANDO EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
EN LOS JUICIOS DE USUCAPIÓN

§ 1. Caso: El sucesor universal no debe acreditar nexo jurídico destinado a ceder los derechos de la posesión del causante.....	245
a) Análisis del caso.....	245
b) Sumario.....	247
c) Texto del fallo. “Fernández Cardozo, Alicia Filomena c/ Estado de la Provincia de Corrientes y/o quien se considere con derechos s/prescripción adquisitiva”	247
§ 2. Prescripción adquisitiva. Sentencia	259
a) Hechos	259
b) Sumarios	259
c) Texto del fallo. “R. W. G. y ot. c/ P. J. P. y/o Q.R.P. s/ Prescripción adquisitiva”	260
§ 3. Caso: Prescripción. Se declaró la prescripción de la acción por el plazo del código civil anterior. Inaplicabilidad del plazo.....	278
a) Síntesis	278
b) Texto del fallo. “Yonna Nelson Marcelo c/ Romero Julio Raúl, Stegelman Ricardo Alfredo, Díaz Vicenta, Gómez Camozzi Nicolás, de Aguirre Castillo María M.A., Boschetti Horacio Adrián, Amarilla Marcos, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Estado de la Provincia de Corrientes s/ Acción de Nulidad”	278
§ 4. Caso: Usucapión. Bien de dominio público del Estado provincial.....	286

a) Hechos	286
b) Análisis del caso.....	286
c) Texto del fallo “Mur Ramón Gumersindo c/Estado de la Provincia de Corrientes s/Prescripción Adquisitiva”	290
§ 5. Caso. Demanda de usucapión veinteañal. Heredero. Hijo extramatrimonial (sentencia definitiva). “Origone Carlos Rafael c/Luna Gilberto y Herederos de Rafael Origone s/ Prescripción Adquisitiva”	312
§ 6. Usucapión. Acción de nulidad de la partición. “Pared, José María s/sucesión ab-intestato”.....	317
a) Síntesis del fallo	317
b) Texto Completo.....	317

CAPITULO IX
APLICACIÓN PRÁCTICA. MODELOS

§ 1. La demanda de usucapión aplicando el Código Civil y Comercial	343
a) Introducción.....	343
b) Usucapión Veinteañal o Prescripción Larga	344
c) Procedimiento.....	344
d) Requisitos para iniciar el juicio de usucapión.....	345
e) Partes en el juicio demandante y demandado	346
f) Pruebas	347
1) El pago de los impuestos.....	347
2) Los testigos	347
g) Competencia.....	348
h) La sentencia	349
i) Inscripción registral del Dominio.....	350
j) Costas.....	350
k) Honorarios	351

§ 2. MODELOS	351
a) Promueve demanda de usucapión. Adquisición de dominio por usucapión. Posesión veinteañal. Desconocimiento total del domicilio del dueño	351
b) Contestación de la demanda alegando propiedad del inmueble. Negación de abandono total de la propiedad.....	359
c) Modelo. Promueve demanda por usucapión veinteañal	363
d) Modelo de cancelación de dominio por reconocimiento de usucapión en proceso de mediación ley 26.589	367
e) Modelo de registración de título por usucapión	377
1) Introducción	377
2) Instructivo n° 11 del Registro de la Propiedad ...	378
3) Registración.....	378
4) Tratamiento impositivo	379
5) Modelo de escritura	380
f) Modelos de edicto de prescripción adquisitiva	383
1) Modelo I.....	383
2) Modelo II.....	383
g) Modelo. Inicia demanda por prescripción adquisitiva	384

APÉNDICE LEGISLATIVO

1.- LEY N° 14.159. Ejecución del catastro geométrico parcelario de todo el territorio de jurisdicción nacional.....	387
2.- LEY N° 24.374. Régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años... ..	395

3.- LEY 26.737. Régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales.....	398
4.- LEY. 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. (Parte pertinente)	404
- BIBLIOGRAFÍA	413