

PEDRO LEÓN TINTI

EL PROCESO  
DE USUCAPIÓN

*6ª edición actualizada y ampliada*

**Alveroni**  
Ediciones

# ÍNDICE

Dedicatoria .....	7
Nota del editor .....	9
Prólogo a la tercera edición .....	11
Prólogo a la cuarta edición .....	13
Prólogo a la quinta edición .....	15
Abreviaturas .....	17

## Primera parte LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

### I. Nociones generales

§ 1. El dominio .....	21
§ 2. Modos de adquirir el dominio .....	26
El Código Civil y Comercial de 2015 .....	27
§ 3. Distintas figuras de la prescripción .....	28
§ 4. La prescripción como instrumento de la certeza del derecho .....	29
§ 5. Orígenes .....	33
§ 6. La usucapión en el Código Civil .....	34
El Código Civil y Comercial de 2015 .....	36

### II. La usucapión

§ 7. Concepto .....	37
§ 8. Utilidad y fundamento .....	38
§ 9. Elementos de la usucapión .....	39

### III. La posesión

§ 10. Concepto .....	41
§ 11. Coposesión .....	45
Requisito de la separación y determinación .....	47
§ 12. Presunción de la existencia del <i>animus</i> .....	48
§ 13. Caracteres de la posesión .....	51
a) Pública .....	51
b) Continua .....	54
c) Pacífica .....	54
§ 14. Actos posesorios .....	56
§ 15. Posesión y propiedad .....	59
§ 16. Posesión y tenencia .....	61

**IV. El componente subjetivo de la posesión**

§ 17. La interversión del título .....	63
§ 18. El tiempo posterior .....	67
§ 19. Condóminos y herederos .....	67
§ 20. Sucesores singulares .....	70

**V. El tiempo**

§ 21. El transcurso del tiempo .....	73
§ 22. Accesión de posesiones .....	75
§ 23. Suspensión de la prescripción .....	77
§ 24. Interrupción de la prescripción .....	78
§ 25. Interrupción por reconocimiento .....	80
§ 26. Interrupción por petición judicial .....	82
§ 27. Demanda no notificada .....	88
§ 28. Demanda presentada en el plazo de gracia. Incertidumbre y jurisprudencia .....	92
§ 29. Cesación de los efectos de la demanda .....	96
§ 30. Compromiso arbitral .....	97
§ 31. Interrupción natural de la prescripción .....	98
§ 32. Extensión subjetiva de la suspensión y de la interrupción de la prescripción .....	99
§ 33. Efectos del cumplimiento del término .....	100
§ 34. Adquisición del derecho .....	101
§ 35. Efecto retroactivo. Gravámenes y derechos reales .....	102

**VI. Sujetos**

§ 36. Sujetos de la usucapión .....	107
-------------------------------------	-----

**VII. Objeto**

§ 37. Cosas que pueden ser adquiridas por prescripción .....	109
§ 38. Inmuebles de dimensiones menores a la unidad económica rural o a la parcela mínima urbana .....	110
§ 39. Cosas que están fuera del comercio .....	112
§ 40. Propiedad horizontal .....	114
§ 41. Sepulcros .....	116
Usucapión de una parte indivisa de un sepulcro .....	118
§ 42. Cementerios privados .....	118
§ 43. Bienes muebles .....	120
§ 44. Automotores .....	122
§ 45. Servidumbres .....	124
Trámite procesal .....	128
§ 46. Diferencia entre servidumbre y límite del dominio .....	129
§ 47. Otros derechos reales .....	131
§ 48. Coposesión de cosa indivisible .....	134

**VIII. Prescripción corta**

§ 49. Prescripción de diez años .....	137
§ 50. Justo título .....	138
§ 51. Boleto de compraventa .....	140
§ 52. Título putativo .....	142
§ 53. Buena fe. Adquisición. Transmisión. Título y Modo .....	143

**IX. Poseedor demandado**

§ 54. Acciones posesorias e interdictos .....	149
§ 55. La usucapión como defensa y como reconvencción .....	150
§ 56. La reconvencción del poseedor y las consecuencias del rechazo de la acción de reivindicación .....	155
§ 57. El poseedor frente a la expropiación .....	158
§ 58. La acción de división de condominio .....	160
§ 59. Oportunidad para invocar la prescripción adquisitiva .....	162
§ 60. Prohibición del tribunal de aplicar de oficio la prescripción ...	163

**X. Renuncia a la prescripción y derechos de terceros**

§ 61. Renuncia a la prescripción .....	165
§ 62. Acreedores y otros interesados .....	166

**Segunda parte**  
**CUESTIONES PROCESALES**

**XI. La regulación procesal de la usucapión**

§ 63. Antecedentes del trámite procesal .....	169
§ 64. Objetivo del ordenamiento procesal .....	173
§ 65. Normas procesales. Vigencia de la Ley N° 14.159 .....	176
§ 66. Constitucionalidad y vigencia de la ley 14.159 en las provincias .....	179
§ 67. Simplicidad y complejidad .....	183
Comparación de textos .....	185
Gráfico comparativo .....	185

**XII. Presupuestos**

§ 68. Naturaleza de la acción .....	189
§ 69. Competencia .....	192

**XIII. Preparación de la demanda**

§ 70. Tareas previas .....	195
§ 71. El plano .....	196
§ 72. La antigüedad del plano .....	201
§ 73. Estudio de los antecedentes sobre la titularidad del dominio y la condición catastral .....	203
§ 74. Profesional competente .....	204
§ 75. Los colindantes .....	205

§ 76. La etapa informativa .....	207
§ 77. Síntesis demostrativa de la inutilidad de los arts. 780 y 781 del CPCC de Córdoba .....	211
Artículo 780 .....	211
Artículo 781, CCPCba. ....	211
<b>XIV. La demanda</b>	
§ 78. Trámite .....	215
§ 79. Medidas cautelares .....	216
§ 80. Legitimación activa .....	217
§ 81. Sustitución o sucesión del actor por su coposeedor .....	219
§ 82. Legitimación pasiva .....	223
§ 83. La demanda .....	225
§ 84. El plazo para demandar, establecido en el art. 782 del Código Procesal de Córdoba .....	228
<b>XV. Citación a juicio</b>	
§ 85. Citación a juicio de los demandados .....	231
a) Citación según la ley 14.159 y el Código Procesal de la Nación .....	232
b) Citación según el Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba .....	233
§ 86. El Estado y otros terceros .....	236
§ 87. La intervención del Estado .....	238
§ 88. Otros terceros .....	239
§ 89. La posesión, la más categórica publicidad, la más efectiva notificación .....	240
<b>XVI. Sustanciación</b>	
§ 90. La rebeldía .....	243
§ 91. Representación de los rebeldes .....	243
§ 92. Notificaciones al defensor o asesor letrado .....	245
§ 93. Traslados .....	246
§ 94. Contestación de la demanda .....	246
§ 95. Reconvención .....	248
<b>XVII. Etapa probatoria</b>	
§ 96. Prueba. Hechos a probar .....	253
Prueba del animus domini .....	258
El art. 788 bis del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba .....	259
§ 97. El pago de impuestos .....	260
§ 98. La prueba de testigos .....	262
§ 99. Otros medios probatorios .....	266
§ 100. Limitaciones probatorias .....	268
§ 101. La preparación de la prueba .....	269

**XVIII. La sentencia y sus efectos**

§ 102. Naturaleza y estructura de la sentencia .....	273
§ 103. Efectos de la sentencia .....	275
§ 104. Efectos de la sentencia respecto de las situaciones registrales y catastrales preexistentes .....	276
§ 105. Anulación .....	276
§ 106. Cesión de derechos .....	278
§ 107. Rechazo de la demanda y nuevo juicio .....	279
§ 108. Las costas .....	280
§ 109. Ejecución de la sentencia .....	283

**XIX. Regímenes especiales**

§ 110. Régimen de Regularización Dominial instituido por ley 24.374. Un caso de prescripción <i>secundum tabulas</i> .....	285
§ 111. Usucapión del Estado .....	287
§ 112. Ley 9150 "Saneamiento de los títulos de propiedad", de la provincia de Córdoba .....	290

**XX. Reflexión final** ..... 295**ESQUEMA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PROCESALES**

Según el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y ley 14.159 .....	297
Según el Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba .....	300
Propuesta de reforma al Capítulo IX, Título I, Libro Tercero (juicio de usucapión) del Código Procesal Civil y Comercial de Córdoba .....	305

**Anexo  
LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA**

Ley 14.159 - Catastro Geométrico Parcelario en todo el Territorio de la Jurisdicción Nacional .....	311
Código Procesal Civil de la Provincia de Córdoba. Ley 8465 .....	313
Nota al Poder Ejecutivo acompañando el proyecto de ley 20.396 .....	317
Ley 20.396 - Inmuebles de Dominio Privado del Estado Regularización de Títulos Jurídicos. Procedimientos .....	319
Ley 21.477 - Inmuebles de Dominio Privado de las Provincias Regularización de Títulos Jurídicos. Procedimientos .....	323
Ley 24.320 - Inmuebles. Adquisición del Dominio por Provincias y Municipalidades. Procedimiento. Modificación .....	325

Ley 24.374 - Régimen de Regularización Dominial .....	327
Decreto 1661/94 .....	331
Decreto 1885/94 - Régimen de Regularización Dominial	
Reglamentación de la ley 24.374 .....	333
Ley 9150 - Saneamiento de Títulos - Registro de Poseedores	
de Inmuebles .....	335
Decreto 586/04 - Reglamentario de la ley 9150 .....	345
Anexo único Decreto 586/04 - Reglamentario de la ley 9150 .....	349
Resolución 1/2007 - Dirección General de Catastro .....	359
Bibliografía .....	367