

FERRO J. MANUEL

**PRÁCTICA
DE LA
USUCAPIÓN**

EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Colaborador:
Gustavo González Acosta

3^{ra} edición ampliada y actualizada 2019

**EDICIONES JURÍDICAS
BUENOS AIRES
2019**

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. Ó. 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
1. Caso: se solicita usucapir un departamento que forma parte de un edificio sometido a la ley de propiedad horizontal	240

a) Introducción	240
b) Texto del fallo: "Gaitán, María Amelia c/ López, Arturo s/Posesión Vicenal"	241
2. Otros casos	255

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.....	259
a) Análisis del caso.....	259
b) Sumario.....	261
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"	261
§ 2. Prescripción adquisitiva. Sentencia	273
a) Hechos	273
b) Sumarios	273
c) Texto del fallo, "R. W. G. y ot. c/ P. J. P. y/o Q.R.P. s/ Prescripción adquisitiva"	274
§ 3. Caso: Prescripción. Se declaró la prescripción de la acción por el plazo del código civil anterior. Inaplicabilidad del plazo.....	292
a) Síntesis	292
b) Texto del fallo. "Yonna Nelson Marcelo c/ Romero Julio Raúl, Stegelman Ricardo Alfredo, Diaz 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"	292
§ 4. Caso: Usucapión. Bien de dominio público del Estado provincial.....	300
a) Hechos	300
b) Análisis del caso.....	300
c) Texto del fallo "Mur Ramón Gumersindo c/Estado de la Provincia de Corrientes s/Prescripción Adquisitiva"	304
§ 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"	325
§ 6. Usucapión. Acción de nulidad de la partición. "Pared, José María s/sucesión ab-intestato".....	330
a) Síntesis del fallo	330
b) Texto Completo.....	330
§ 7. Caso: Usucapión de inmueble cuyos propietarios se encuentran fallecidos, no encontrándose sucesión a su nombre habiendo sido declarados personas inciertas a los eventuales sucesores	355
§ 8. Caso: El Pago de Impuestos y Servicios no Basta como Prueba para Adquirir un Inmueble por Usucapión. "Tolosa, Leticia Corina c/ Sanz de Valdés, Elena s/ Prescripción Adquisitiva"	369
a) Análisis del fallo.....	369
b) Texto del fallo	370
§ 9. Caso: Usucapión veinteañal Aplicando el nuevo CCyC. Acción de prescripción adquisitiva. Reconvencción por reivindicación. "Díaz, María Teresa y Aguirre Ramón Eugenio c/ Navarro, María	

Elvia y Sucesores de González, Rafael s/ Prescripción veinteañal (ordinario).....	376
a) Hechos	376
b) Síntesis del fallo	377
§ 10. Otros casos	382

CAPITULO IX

**CRITERIOS JURISPRUDENCIALES APLICABLES
EN LOS JUICIOS DE USUCAPIÓN EN LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES**

§ 1. Accesoñ de posesiones	385
§ 2. Actos posesorios	386
§ 3. Animus domini	387
§ 4. Competencia	389
§ 5. Condiciones de la posesión.....	390
§ 6. Costas	391
§ 7. Defensor de pobres y ausentes.....	392
§ 8. Demanda.....	393
§ 9. Edictos.....	393
§ 10. Integración de la litis.....	394
§ 11. Plazo	395
§ 12. Interrupción del plazo	395
§ 13. Intervención del título	396
§ 14. Objeto	398
§ 15. Orden público	398
§ 16. Pago de impuestos.....	399
§ 17. Prueba.....	400
§ 18. Prueba de testigos.....	401
§ 19. Requisitos de la acción	402
§ 20. Sentencia.....	403
§ 21. Petición de herencia	404

§ 22. Reivindicación.....	405
§ 23. Valor del litigio	406

CAPITULO X

APLICACIÓN PRÁCTICA. MODELOS

§ 1. La demanda de usucapión aplicando el Código Civil y Comercial.....	407
a) Introducción.....	407
b) Usucapión Veinteañal o Prescripción Larga	408
c) Procedimiento.....	408
d) Requisitos para iniciar el juicio de usucapión.....	409
e) Partes en el juicio demandante y demandado	410
f) Pruebas	411
1) El pago de los impuestos.....	411
2) Los testigos	411
g) Competencia.....	412
h) La sentencia	413
i) Inscripción registral del Dominio.....	414
j) Costas.....	414
k) Honorarios	415
§ 2. MODELOS DE APLICACIÓN PRÁCTICA	415
a) Promueve demanda de usucapión. Adquisición de dominio por usucapión. Posesión veinteañal. Desconocimiento total del domicilio del dueño	415
b) Contestación de la demanda alegando propiedad del inmueble. Negación de abandono total de la propiedad	423
c) Modelo. Promueve demanda por usucapión veinteañal	427
d) Modelo de cancelación de dominio por reconocimiento de usucapión en proceso de mediación ley 26.589	431

e) Modelo de registraci3n de t3tulo por usucapi3n	441
1) Introducci3n	441
2) Instructivo n3 11 del Registro de la Propiedad ...	442
3) Registraci3n.....	442
4) Tratamiento impositivo	443
5) Modelo de escritura	444
f) Modelos de edicto de prescripci3n adquisitiva	447
1) Modelo I.....	447
2) Modelo II.....	447
g) Modelo. Inicia demanda por prescripci3n adquisitiva	448
h) Modelo de inscripci3n de usucapi3n seg3n Resoluci3n 1799/16 de la SCBA.....	451
i) Modelo de testimonio de prescripci3n adquisitiva seg3n Resoluci3n 1799/16 de la SCBA.....	453
j) Modelo de solicitud de anotaci3n de litis.....	455
k) Modelo de oficio tipo traba de anotaci3n de litis....	457

AP3NDICE LEGISLATIVO

1.- LEY N3 14.159. Ejecuci3n del catastro geom3trico parcelario de todo el territorio de jurisdicci3n nacional.....	459
2.- LEY N3 24.374. R3gimen de regularizaci3n dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesi3n p3blica, pac3fica y continua durante 3 a3os.....	467
3.- LEY 26.737. R3gimen de protecci3n al dominio nacional sobre la propiedad, posesi3n o tenencia de las tierras rurales.....	470
4.- LEY. 26.994. C3digo Civil y Comercial de la Naci3n. (Parte pertinente)	476
- BIBLIOGRAF3A	485