

JOSÉ MANUEL DÍAZ REYNA

# El Juicio de Usucapión en Córdoba

Aspectos prácticos y procesales

**Alveroni**  
Ediciones

## ÍNDICE

Prólogo .....	9
Presentación .....	15

### Capítulo I Consideraciones previas

I. Transitoriedad de la ilegitimidad de la posesión .....	17
II. Reivindicación y usucapión legitiman la posesión .....	18
III. Juicio de usucapión y prescripción de muebles .....	21
IV. Juicio de usucapión y prescripción breve .....	23
V. Juicio de usucapión y prescripción larga .....	28
VI. Antecedentes del juicio de usucapión .....	31
VII. Naturaleza de la acción ejercida. ....	38

### Capítulo II Ponderaciones antes de demandar

I. Ley aplicable .....	41
II. Competencia .....	42
1. Aplicación de las reglas de las acciones reales .....	42
2. Justificación de la asimilación .....	43
3. Inmueble asentado en más de una jurisdicción .....	44
4. Prorrogabilidad .....	46
5. Fuero de atracción .....	47
5.1. Juicio sucesorio .....	47
5.2. Juicios concursales .....	51

### Capítulo III Legitimación

I. Activa .....	53
1. Incapaces de hecho .....	54
2. Personas jurídicas .....	55
3. Sucesores universales .....	56
4. Sucesores a título singular (cesionarios) .....	60
4.1. Prescripción cumplida .....	60
4.2. Prescripción en curso .....	61
5. Coposeedores .....	63
II. Pasiva .....	66
1. El propietario .....	66
2. El estado .....	68
3. Otros interesados .....	70

### Capítulo IV Medidas preparatorias

I. Algunas apreciaciones .....	73
II. Objetivos e importancia .....	75
III. Plano de mensura .....	76
1. Trascendencia .....	76
2. Recaudos .....	78
3. Planos colectivos .....	81
IV. Estudios de títulos .....	83
1. Finalidad .....	83
2. Profesional autorizado .....	84
3. Otras consideraciones .....	85
V. Informes .....	86
1. Reparticiones estatales .....	87
2. Prestatarias de servicios públicos inmobiliarios .....	87
3. Registro de la propiedad .....	89
4. Imposibilidad de oficiar al registro .....	90
5. A la secretaría electoral del juzgado federal .....	91
6. Informa que falleció .....	93
7. A la unidad ejecutora y registro de poseedores .....	94

8. Trámite urgente de estos últimos oficios .....	94
9. Gratuidad prevista por la ley 9150. Tasa de justicia .....	95
10. Medidas para mejor proveer .....	98

### Capítulo V Demanda

I. Oportunidad .....	103
II. El plazo y su cómputo .....	104
III. Efectos de su incumplimiento .....	106
IV. Requisitos de la demanda .....	107
1. Descripción del inmueble .....	108
2. Referir la posesión .....	108
3. La pretensión y el derecho .....	110
4. Sujetos .....	111

### Capítulo VI Citaciones

I. Demandados determinados .....	115
II. Demandados indeterminados .....	117
III. Publicación de edictos .....	118
1. Plazo .....	118
2. Diario local .....	119
3. Boletín oficial .....	121
4. Orden de las publicaciones .....	123
IV. Terceros interesados .....	124
V. Rebeldía y representación .....	126
VI. Otros medios de publicidad del juicio .....	128
1. Edictos en Juzgados de Paz y Municipalidad .....	128
2. Letrero en el inmueble .....	130

### Capítulo VII Traba de la litis

I. Traslados .....	133
1. Plazo .....	133
2. Al demandado y a los terceros que tomaron participación ....	134

3. Al Estado .....	134
4. Al representante de los citados por edictos .....	135
5. Al demandado rebelde .....	137
6. Contenido de la contestación .....	137
II. Reconvencción .....	138
1. Inadmisibilidad .....	139
2. Demanda de reivindicación. Sentencia única .....	141
III. Allanamiento .....	142
1. Posición que considera que debe abrirse a prueba .....	142
2. Posición que considera que no debe abrirse a prueba .....	143
3. Nuestra opinión .....	144
4. Situación del representante de los ausentes .....	145

### Capítulo VIII Prueba

I. Cuestiones procesales .....	148
II. Amplitud probatoria .....	148
III. Hechos a probar .....	149
IV. Posesión .....	150
1. Presunción de posesión .....	151
2. Causa de la posesión e interversión del título .....	154
3. Posesión sin vicios .....	156
4. Purga de los vicios .....	157
5. Cómputo del plazo desde el cese del vicio .....	158
6. Continua e ininterrumpida .....	159
V. Transcurso del tiempo .....	160
1. Importancia del acto adquisitivo de la posesión .....	160
2. No es necesario determinar la fecha con precisión .....	161
3. Posible prueba de la fecha de comienzo de la posesión .....	163
4. Posesión en base a boleto de compraventa .....	164
5. Plazo cumplido durante el trámite del juicio .....	165
6. Presunción de la continuidad de la posesión .....	167
7. Prueba expresa de la continuidad .....	168
8. Alteraciones en el cómputo del plazo .....	169
9. Interrupción natural .....	170
10. Interrupción civil .....	171
11. Interrupción y pérdida de la posesión .....	174
12. Suspensión .....	176

VI. Cómo probar .....	179
1. Prueba documental .....	180
1.1. Contratos .....	180
1.2. Pagos de servicios .....	182
1.3. Partidas del Registro Civil .....	183
1.4. Denuncias, exposiciones o actuaciones administrativas .....	183
1.5. Actuaciones judiciales .....	184
2. Pago de impuestos .....	186
2.1. Prueba el <i>animus</i> no el <i>corpus</i> .....	188
2.2. No interesa que en el recibo conste el nombre del poseedor .....	189
2.3. Pago de tasas municipales .....	189
2.4. Pago de expensas comunes .....	190
2.5. Durante el lapso de prescripción .....	191
2.6. Regularidad en el pago .....	191
2.7. Prueba del pago .....	193
3. Prueba confesional .....	193
4. Prueba informativa .....	194
5. Prueba pericial .....	195
6. Inspección ocular .....	195
7. Prueba testimonial .....	197
7.1. Importancia .....	197
7.2. Preparación y recepción .....	200
8. Presuncional .....	202
VII. Valoración de la prueba .....	203
1. Por las partes. Alegatos .....	203
2. Por el juez .....	204
2.1. Concepción individualista .....	204
2.2. Como en cualquier proceso .....	205
2.3. Ponderación del interés público .....	207

### Capítulo IX La sentencia

I. Aspectos procesales .....	211
II. Congruencia. Superficie mayor o menor de la demandada .....	213
III. Notificación .....	215
IV. Cesión antes de la inscripción .....	217
V. Inscripción .....	219

VI. Descripción del inmueble .....	222
VII. Criterios del registro .....	222
VIII. Observaciones del Registro de la Propiedad .....	224
IX. Costas .....	226
X. Honorarios .....	228
1. Debe regularse el mínimo legal .....	228
2. Base a considerar .....	228
3. Honorarios aún cuando el procedimiento sea gratuito .....	230
4. Posibilidad de pactarlos libremente .....	230
5. Honorarios de los peritos .....	232
XI. Recurribilidad .....	233
XII. Ejecución de sentencia .....	233

### **Capítulo X** **Efectos de la usucapión**

I. La sentencia es declarativa .....	235
II. Cosa juzgada .....	237
III. ¿La sentencia tiene efectos retroactivos? .....	241
IV. Derechos reales constituidos antes de la adquisición por usucapión .....	245
V. Hipoteca constituida antes de la usucapión .....	248
1. Constituida por el usucapiente .....	249
2. Constituida por el anterior propietario .....	250
VI. Frutos anteriores a la usucapión .....	253

### **Capítulo XI** **La usucapión ante una demanda de reivindicación**

I. Planteo .....	255
II. Como excepción .....	256
1. Disposición legal .....	256
2. Sentencia que acoge la excepción. No es título .....	258
III. Reconvencción .....	261

IV. Aplicación de oficio .....	263
Bibliografía .....	265