

ÍNDICE SUMARIO



| | |
|--|----|
| Prólogo a modo de introducción de la tercera edición | 9 |
| Prólogo a la segunda edición | 11 |
| Advertencia de la primera edición | 13 |

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

| | |
|--|----|
| 1. Cuestiones preliminares | 15 |
| a) Cuestiones metodológicas | 15 |
| b) Debate (distinción con la prescripción liberatoria) | 15 |
| c) Posición dualista | 17 |
| d) La usucapión en nuestro Derecho histórico | 20 |
| e) La usucapión en la legislación comparada | 21 |
| 2. Cuestiones metodológicas | 22 |
| 3. Cuestiones terminológicas | 23 |
| a) Origen del término | 24 |
| b) Preferencia por la palabra usucapión | 24 |
| c) Jurisprudencia | 24 |
| 4. Cuestiones sobre la naturaleza jurídica | 25 |
| a) ¿Es realmente la usucapión un medio de adquirir? | 25 |
| a.1) Jurisprudencia | 26 |
| b) ¿Es modo de adquirir fundado en el Derecho Natural o en el Civil? | 26 |
| c) ¿Es modo de adquirir originario o derivado? | 27 |
| d) ¿Es un modo universal o singular? | 30 |

CAPÍTULO II FUNDAMENTOS. DEFINICIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN

| | |
|--|----|
| 1. Fundamentos | 31 |
| 2. Clasificación de las teorías sobre el fundamento de la usucapión | 31 |
| a) Teorías subjetivas | 31 |
| a.1) Teorías que encuentran su fundamento en el abandono del propietario | 31 |
| a.1.1) Teoría basada en la presunción de abandono del propietario | 32 |
| a.1.1.1) Jurisprudencia | 32 |
| a.1.2) Teorías subjetivas basadas en la negligencia del propietario | 34 |
| a.1.2.1) Jurisprudencia | 35 |
| a.2) Teorías que encuentran su fundamento en el trabajo del usucapiente | 36 |
| b) Teorías objetivas | 37 |
| b.1) Teorías objetivas relativas | 37 |
| b.2) Teorías objetivas absolutas | 37 |
| b.2.1) Teorías utilitarias | 38 |
| c) Teoría de la función social de la propiedad | 39 |
| c.1) Jurisprudencia | 40 |
| d) Teorías que proponen la abolición de la usucapión | 40 |
| e) Teorías que restringen la usucapión | 41 |
| 3. Importancia | 43 |
| 4. Definición | 44 |
| a) Definición legal | 44 |
| a.1) Definición genérica | 44 |
| a.2) Definición específica | 45 |

| | |
|---|----|
| b) Definiciones dadas por la doctrina y la jurisprudencia | 45 |
| b.1) Dentro de la teoría de las relaciones reales | 46 |
| b.1.1) Concepto de posesión prescriptiva | 46 |
| b.1.2) Concepto de posesión usucaptiva | 47 |
| c) Jurisprudencia | 47 |
| 5. Ámbito de aplicación | 47 |
| a) El art. 3952 del Código Civil | 48 |
| b) Imprescriptibilidad | 49 |
| c) Jurisprudencia | 50 |
| c.1) Cosas del dominio público | 50 |
| c.2) El caso de las restricciones al dominio | 50 |
| d) Derecho Internacional | 51 |
| d.1) En el Derecho Internacional Privado | 51 |
| d.2) En el Derecho Internacional Público | 53 |
| d.3) Casos | 53 |
| 6. Definición y ámbito de aplicación según ley 26.994 | 54 |
| a) Definición legal de derecho real | 54 |
| a.1) Definición específica | 54 |
| b) Dentro de la teoría de la relación de poder | 55 |
| b.1) Concepto de relación de poder | 55 |
| c) Ámbito de aplicación | 57 |
| c.1) Derecho Internacional Privado | 58 |

CAPÍTULO III PANORAMA HISTÓRICO

| | |
|---|----|
| 1. Antecedentes remotos | 59 |
| a) El Código de Hammurabi | 59 |
| b) Las leyes de Manú | 60 |
| c) Evolución | 61 |
| 2. Derecho Romano | 62 |
| 3. Derecho Canónico | 64 |
| 4. Legislación castellana | 66 |
| a) La "recepción de los Derechos" (Romano y Canónico) | 66 |
| b) Posesión de tiempo inmemorial | 67 |
| c) Aplicación de la prescripción hasta la sanción del Código Civil | 68 |
| d) Usucapión y encomienda | 69 |
| e) Jurisprudencia | 71 |
| e.1) "Provincia de Jujuy c/Fernando Campero", CSJN, 21-4-1877 | 71 |
| e.2) La posesión de tiempo inmemorial invocada como posesión ancestral y la posesión comunitaria. A propósito del caso: "Comunidad aborigen de Quera y Aguas Calientes, Pueblo Cochinoca c/Provincia de Jujuy", CCCom. de Jujuy, sala 1ª, 14-9-2001 | 75 |
| e.2.1) Antecedentes | 75 |
| e.2.2) El caso | 77 |
| e.2.3) El concepto de pueblo indígena | 79 |
| 5. La propiedad comunitaria indígena en la ley 26.994 (CCyC) | 80 |
| 6. Legislación castellano-indiana | 81 |
| a) Usucapión de los "realengos" | 81 |
| a.1) Jurisprudencia | 84 |
| a.2) El caso de las islas | 86 |
| b) El inciso 6o del artículo 2340 y la usucapión de las islas | 89 |
| b.1) Jurisprudencia | 89 |
| b.2) En los Proyectos de Reforma | 90 |
| b.3) El inciso 6o del artículo 2340, reformado por la ley 17.711 | 91 |

| | |
|---|-----|
| 7. Legislación patria | 92 |
| a) Antecedentes de la ley del 29 de julio de 1867 | 92 |
| b) El Proyecto de 1867 | 98 |
| c) Proyecto de la Comisión | 98 |
| d) Debate | 98 |
| e) La ley de 1867 | 102 |
| f) Jurisprudencia | 102 |
| f.1) Tierras públicas. Prescripción | 102 |
| g) Ley de Ejidos de la Provincia de Buenos Aires | 103 |

CAPÍTULO IV **DERECHO TRANSITORIO**

| | |
|--|-----|
| 1. Derecho transitorio (art. 4051, Cód. Civ.) | 105 |
| a) Jurisprudencia | 106 |
| 2. El artículo 2o de la ley 17.940 | 107 |
| a) Debate | 107 |
| a.1) Opinión de Llambías | 107 |
| a.2) Opinión de Morello | 108 |
| b) Opinión de Moisset de Espanés | 109 |
| b.1) Otras opiniones | 109 |
| c) Jurisprudencia | 110 |
| c.1) Jurisprudencia de la Corte | 112 |
| 3. Modificación de los plazos por ley posterior en la ley 26.994 | 114 |

CAPÍTULO V **SUJETOS**

| | |
|--|-----|
| 1. Sujetos | 115 |
| a) ¿Quiénes pueden usucapir y contra quiénes? | 115 |
| a.1) Comunidades indígenas | 116 |
| a.2) Jurisprudencia | 116 |
| b) Usucapión en favor y en contra del Estado | 133 |
| b.1) Jurisprudencia | 135 |
| c) Prescripción en favor y en contra del Estado según las leyes 20.396 y 21.477 | 152 |
| c.1) Jurisprudencia | 155 |
| c.1.1) Prescripción adquisitiva. Dominio público. Desafectación. Parcela residual de un inmueble sujeto a expropiación | 155 |
| 2. Irrenunciabilidad de la prescripción | 156 |
| a) El artículo 3965 del Código Civil | 156 |
| b) Jurisprudencia | 158 |
| 3. Normas según ley 26.994 | 158 |
| a) Incluyendo todo tipo de prescripción | 158 |
| b) Las leyes 20.396 y 21.477 | 159 |
| 4. Renuncia de la prescripción y su carácter imperativo según ley 26.994 | 159 |

CAPÍTULO VI **ELEMENTOS**

| | |
|---|-----|
| 1. Posesión usucaptiva | 161 |
| a) Jurisprudencia | 161 |
| b) Requisitos | 162 |
| b.1) Título de dueño | 162 |
| b.1.1) Jurisprudencia | 167 |
| b.1.2) Cuasiposesión | 179 |
| b.1.2.1) Debate sobre su existencia en el Derecho argentino | 180 |
| b.1.2.2) Jurisprudencia | 185 |

| | |
|---|-----|
| b.1.3) Coposesión | 187 |
| b.1.3.1) Jurisprudencia | 189 |
| b.1.4) Interversión de la causa possessionis. Caso del condómino | 191 |
| b.1.4.1) Jurisprudencia | 193 |
| b.1.5) Diversos casos sobre interversión de título | 193 |
| b.2) Pública y pacífica | 202 |
| b.2.1) Pública | 202 |
| b.2.1.1) Jurisprudencia | 203 |
| b.2.2) Pacífica | 203 |
| b.2.2.1) Jurisprudencia | 203 |
| b.2.3) Purga de los vicios | 204 |
| b.2.3.1) Jurisprudencia | 207 |
| b.3) Continua y no interrumpida | 209 |
| b.3.1) Continua | 210 |
| b.3.1.1) Jurisprudencia | 210 |
| b.3.2) Ininterrumpida | 211 |
| b.3.2.1) Jurisprudencia | 212 |
| 2. Transcurso del tiempo | 212 |
| a) Iniciación | 213 |
| a.1) Derechos condicionales o a plazo | 213 |
| a.2) Derechos eventuales | 215 |
| a.3) Jurisprudencia | 216 |
| b) Sucesión y accesión de posesiones | 216 |
| b.1) Antecedentes | 217 |
| b.2) Sucesores a título universal | 220 |
| b.3) Sucesores a título particular | 220 |
| b.4) Jurisprudencia | 222 |
| b.4.1) Accesión de posesiones. Caso en que no se hizo lugar. Fallo in extenso | 224 |
| c) Suspensión de la posesión usucaptiva | 232 |
| c.1) Suspensión de la posesión usucaptiva en caso de matrimonio | 234 |
| c.2) Aceptación de la herencia con beneficio de inventario | 235 |
| c.3) Efectos de la suspensión | 235 |
| c.4) Jurisprudencia | 236 |
| d) Interrupción de la posesión usucaptiva | 237 |
| d.1) Interrupción natural | 238 |
| d.1.1) Efectos | 241 |
| d.1.2) Jurisprudencia | 241 |
| d.2) Interrupción civil | 242 |
| d.2.1) Demanda | 242 |
| d.2.1.1) Jurisprudencia | 246 |
| d.2.1.2) Cuestiones objeto de debate | 249 |
| d.2.1.3) Casos en que la interrupción por demanda queda sin efecto | 253 |
| d.2.2) Compromiso arbitral | 254 |
| d.2.3) Reconocimiento | 255 |
| d.2.3.1) Efectos del reconocimiento | 256 |
| d.2.3.2) Jurisprudencia | 256 |
| d.2.4) Efectos de la interrupción civil | 257 |
| d.2.5) Jurisprudencia | 258 |
| 3. Requisitos establecidos por la ley 26.994 | 259 |
| a) Cuasiposesión | 259 |
| b) Coposesión | 260 |
| c) Interversión | 260 |
| c.1) Diversos casos sobre interversión de título | 260 |
| d) Purga de los vicios | 261 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| e) Caso del condómino | 261 |
| f) Continua y no interrumpida | 261 |
| g) Transcurso del tiempo | 262 |
| h) Suspensión de la prescripción | 262 |
| i) Interrupción de la prescripción | 263 |

CAPÍTULO VII CLASES DE USUCAPIÓN

| | |
|---|-----|
| 1. Usucapión breve: sus requisitos específicos | 265 |
| a) Posesión usucaptiva de buena fe | 265 |
| a.1) Presunción de la buena fe | 269 |
| a.2) Presunción de mala fe | 270 |
| a.3) Jurisprudencia | 271 |
| b) Justo título. Definición legal: concepto | 272 |
| b.1) Requisitos del "justo título" y sus diferencias con el "título putativo" y el "título suficiente" | 274 |
| b.2) Justo título bajo condición | 276 |
| b.3) Jurisprudencia | 277 |
| c) Ámbito de aplicación | 278 |
| c.1) Jurisprudencia | 280 |
| d) Justo título para la usucapión breve: Reformas establecidas por leyes especiales: Inmuebles. Regularización dominial: Ley 24.374 | 281 |
| 2. Usucapión larga | 285 |
| a) Jurisprudencia | 288 |
| b) Usucapión larga de bienes muebles | 290 |
| c) Posesión usucaptiva que tiene por objeto el buque. Remisión | 293 |
| 3. Bienes registrables o no registrables que se adquieren por medio de la posesión usucaptiva | 293 |
| a) Antecedentes y concepto | 293 |
| b) Incidencia | 295 |
| c) Usucapión breve en que la posesión usucaptiva tiene por objeto cosas muebles no registrables | 296 |
| c.1) Jurisprudencia | 298 |
| d) Usucapión breve en que la posesión usucaptiva tiene por objeto cosas muebles registrables | 298 |
| d.1) Requisito específico | 298 |
| d.1.1) Concepto de usucapión <i>secundum tabulas</i> | 298 |
| d.1.2) Concepto de usucapión contra tabulas y su relación con la usucapión larga | 299 |
| d.2) Casos de aplicación de la usucapión <i>secundum tabulas</i> | 300 |
| d.2.1) Jurisprudencia | 302 |
| d.3) Otro caso de usucapión en que la posesión usucaptiva tiene por objeto bienes registrables: El buque | 303 |
| d.3.1) Jurisprudencia | 304 |
| d.4) Aeronaves | 305 |
| d.4.1) ¿Pueden usucapirse las aeronaves? | 306 |
| 4. Adquisición de los sepulcros a través de la posesión usucaptiva. Doctrina jurisprudencial | 310 |
| a) Jurisprudencia | 319 |
| 5. Usucapión breve. Regulación establecida por la ley 26.994 | 328 |

CAPÍTULO VIII PROCEDIMIENTO

| | |
|--|-----|
| 1. Antecedentes | 329 |
| a) Las informaciones posesorias | 329 |
| a.1) Jurisprudencia | 331 |
| b) Códigos provinciales | 331 |
| b.1) De la Provincia de Buenos Aires | 331 |
| b.2) Otros códigos provinciales | 332 |
| c) Los proyectos de reforma | 333 |
| 2. Evolución | 334 |
| a) Un criterio jurisprudencial | 334 |
| a.1) Jurisprudencia | 335 |
| b) Criterio adoptado por el Banco Hipotecario Nacional | 336 |
| c) La tesis de De María | 336 |
| 3. Sanción de la ley 14.159 | 337 |
| a) La Ley de Catastro. Artículos 24 y 25 | 337 |
| a.1) Jurisprudencia | 339 |
| b) El decreto 5756/58 actualmente vigente | 340 |
| c) Jurisprudencia | 341 |
| d) Usucapión invocada como defensa, y el caso de la reconvención | 343 |
| d.1) Jurisprudencia de la usucapión invocada como defensa | 343 |
| d.2) Jurisprudencia del caso de la reconvención | 365 |
| e) Prueba: Jurisprudencia | 372 |
| e.1) Prueba en general | 373 |
| 4. Sentencia. Inscripción | 377 |
| a) Jurisprudencia | 377 |
| 5. Disposiciones procesales relativas a la prescripción establecidas por la ley 26.994 | 378 |

ANEXOS

| | |
|---|---------|
| Anexo 1: Requisitos para inscribir la sentencia de usucapión en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires | 383 |
| Anexo 2: Nuestra ponencia presentada en las Terceras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil | 385 |
| Anexo 3: La reforma de 1987 | 386 |
| Anexo 4: Ley 26.994. Aprobación | 393 |
| Bibliografía | 399 |