



ÍNDICE

Palabras preliminares	13
CAPÍTULO I	
Los derechos reales y la posesión en el CCC	15
1.1. Breve introducción al Código Civil y Comercial	15
1.2. La usucapión en el CCC	15
1.3. Definición y características de la usucapión	15
1.4. Definición analítica del derecho real. Breve explicación de sus elementos	16
1.4.1. La definición en el CCC	18
1.5. Clasificación de los derechos reales	19
1.6. Relaciones de poder: posesión y tenencia	20
1.6.1. Posesión	20
1.6.2. Tenencia	22
1.7. Intervención de título	22
1.8. Jurisprudencia	24
1.9. Clasificación de la posesión	26
1.9.1. Posesión legítima	27
1.9.2. Posesión ilegítima	29
1.9.2.1. La posesión viciosa en el Código Civil derogado	30
1.9.2.2. La posesión viciosa en el CCC	33
1.10. Derechos del poseedor de buena fe	33
1.10.1. En el Código Civil derogado	33
1.10.2. En el CCC	34
1.11. Derechos del poseedor de mala fe simple	35
1.11.1. En el Código Civil	35
1.11.2. En el CCC	35
1.12. Derechos del poseedor de mala fe viciosa	36
1.12.1. En el Código Civil	36
1.12.2. En el CCC	37
1.13. El derecho real de dominio en el CCC	38
CAPÍTULO II	
La usucapión en el CCC	41
2.1. Adquisición de dominio por usucapión. La usucapión como modo de adquirir algunos derechos reales principales	41
2.2. Finalidad del instituto	43
2.3. Aplicación temporal del Código Civil y Comercial en la materia. Doctrina y jurisprudencia posterior a la entrada en vigencia del nuevo Código	43
2.4. Ejemplos de aplicación temporal	46
2.5. Plazos de prescripción adquisitiva y nueva ley	46
2.6. Cuestiones procesales	48
2.7. Jurisprudencia relativa a aplicación temporal	48
CAPÍTULO III	
La acción declarativa de usucapión de inmuebles - Marco normativo, mediación previa, legitimación activa y pasiva, requisitos de la demanda	53
3.1. Acción declarativa de usucapión. Requisitos de la demanda de usucapión de inmuebles	53
3.2. Código Civil derogado: Usucapión larga	54
3.3. ¿Cómo debe ser la posesión para prescribir?	54
3.4. Jurisprudencia	56

3.5. Particularidades de la acción declarativa de usucapión	63
3.5.1. Particularidades de la usucapión frente al derecho real de propiedad horizontal	65
3.5.1.1. Concepto de propiedad horizontal	66
3.5.1.2. Constitución del derecho	67
3.5.1.3. Usucapión de unidad funcional. El plano de mensura	67
3.6. La anotación de litis	69
3.7. El certificado de dominio	69
3.8. La cuestión de la mediación	73
3.8.1. Jurisprudencia	74
3.9. Mediación y suspensión de la prescripción	81
3.10. Prueba de la unión de posesiones	82
3.10.1. Jurisprudencia	83
3.11. Legitimación activa y pasiva en la acción declarativa de usucapión	85
3.11.1. Legitimación activa	85
3.11.2. Caso de la coposesión	86
3.11.3. Jurisprudencia	87
3.12. Legitimación pasiva	95
3.12.1. Caso de la sucesión	95
3.12.2. La usucapión por parte del condómino	97
3.12.3. La usucapión contra personas inciertas	101
 CAPÍTULO IV	
La acción declarativa de usucapión de inmuebles - Particularidades de la prueba - Anotación de litis	107
4.1. Introducción	107
4.2. Medios de prueba. Documentación que se requiere	107
4.3. Jurisprudencia	109
4.3.1. La usucapión y su prueba (testimonial, pericial y documental)	109
4.3.2. Veinte años o nada	113
4.3.3. Rechazo de usucapión con interversión de título incluida	114
4.3.4. La prueba en la usucapión (a pesar de la falta de acreditación de pago de impuestos)	119
4.3.5. Una cuestión de apreciación	120
4.3.6. La “prueba compleja” en la usucapión	122
 CAPÍTULO V	
La acción declarativa de usucapión de inmuebles - Contestación de demanda - Características de la sentencia	127
5.1. El allanamiento y la rebeldía	127
5.2. Contestación de demanda y reconvención	130
5.3. Carácter de la sentencia de usucapión	132
5.4. Aspectos registrales	133
 CAPÍTULO VI	
La defensa o excepción de usucapión en materia de inmuebles	137
6.1. Introducción	137
6.2. La usucapión como “saneamiento” del dominio adquirido por donación	138
 CAPÍTULO VII	
El régimen de regularización dominial - Características y diferencias con la acción declarativa de usucapión	143
7.1. Introducción	143
7.2. El sistema previsto por la Ley Pierri	144
7.3. Jurisprudencia	148

7.4. Diferencias entre la usucapión y el régimen de regularización dominial	153
CAPÍTULO VIII	
La usucapión de muebles - Diferencias entre la adquisición legal y la excepción de usucapión - Nuevos supuestos de usucapión de muebles - Acción declarativa de usucapión de muebles registrables	155
8.1. Usucapión de cosas muebles	155
8.2. Cosas muebles registrables no hurtadas ni perdidas (poseedor de mala fe)	156
8.3. Jurisprudencia: Aplicación analógica de la Ley de Navegación para llegar a la actual solución del CCC	158
CAPÍTULO IX	
La “usucapión administrativa” - Ley 21.477 (modificada por la Ley 24.320)	161
9.1. Introducción	161
9.2. Jurisprudencia	163
CAPÍTULO X	
El boleto de compraventa y garantía de evicción frente a la usucapión	167
10.1. La problemática del boleto de compraventa y la usucapión	167
10.2. Oponibilidad del boleto de compraventa respecto de los restantes acreedores del vendedor	168
10.3. La “naturaleza jurídica” del boleto de compraventa, frente a la regulación de los contratos de promesa por parte del CCC	170
10.3.1. Introducción: Contratos preliminares (¿contratos de promesa y preparatorios?)	170
10.3.2. Forma y prueba de los contratos en el CCC	172
10.4. Obligaciones de dar cosa cierta para constituir derechos reales: concurrencia de varios acreedores	174
10.5. La utilidad del boleto de compraventa en materia de usucapión	175
10.6. Garantía de evicción y usucapión	177
ANEXO	
I. Anexo normativo concordado	181
11.1. Concepto de usucapión	181
11.2. Usucapión breve	182
11.3. Título suficiente y justo título	184
11.4. Usucapión larga	186
11.5. Tipo de posesión para usucapir	187
11.6. Unión de posesiones	188
11.7. Comienzo de la posesión	189
11.8. Cuestiones procesales	190
11.9. Contenido y carácter de la sentencia de usucapión	192
11.10. Ley N° 24.374 - Regularización dominial	193
11.11. Ley N° 21.477 - Usucapión administrativa	197
II. Anexo jurisprudencial	199
12.1. Chelotti, Martha I. v. Ezquiaga y Laclau, Susana A. y otros	199
12.2. “Zouza, Rubén Edgardo c/ Buglione Sociedad Anónima Ind. y Com. s/ prescripción adquisitiva vicenal/usucapión”	208
12.3. “Carucci, Elida María c/GCBAs/ prescripción adquisitiva”	216
III. Anexo de escritos procesales	231
13.1. Mediación y estructura de la demanda	231
Bibliografía	241