

MARTÍN DARÍO BENÍTEZ



Conocé Más

Usucapión de inmuebles

Herramientas y claves para resolver casos

Tipos de prescripción. Implementación práctica. Régimen legal. ¿Quiénes pueden usucapir? La posesión. Elementos de la usucapión. Prescripción adquisitiva breve. Prescripción adquisitiva larga y juicio de usucapión. Demanda, prueba, contestación. Sentencia. Inscripción. Supuestos especiales.

Incluye eBook +

MODELOS

ediciones **dyd**
innovación profesional

ÍNDICE

CAPÍTULO I ENFOQUE GENERAL

1.1. Metodología	23
1.2. Concepto de prescripción adquisitiva.....	23
1.3. Etimología. ¿Usucapión o prescripción adquisitiva?.....	24
1.4. Prescripción adquisitiva de derechos reales. Necesaria distinción entre derecho real y dominio	25
1.5. Fundamento de la posibilidad de adquirir un derecho real por usucapión ..	26
1.5.1. Necesaria observación previa	26
1.5.2. Concepción subjetiva	26
1.5.3. Concepción objetiva	26
1.5.4. Ausencia de memoria de los protagonistas	27
1.5.5. Mecanismo para brindar seguridad jurídica	27
1.5.6. Régimen tuitivo para sectores vulnerables	27
1.5.7. Estímulo a la producción y al trabajo	28
1.5.8. Aprovechamiento económico.....	28
1.5.9. Existencia de un profundo contenido social	29
1.5.10. Límite a la concepción individualista de la propiedad	29
1.5.11. Instituto gravitante con referencia a la vivienda única y permanente..	29
1.5.12. Remedio para sanear el perpetuo peligro de los derechos	30
1.6. Tipos de prescripción adquisitiva.....	31
1.6.1. La cuestión en el Derecho Romano	31
1.6.2. El Código Civil y Comercial. Prescripción breve y larga.....	31
1.7. Objeto	31
1.7.1. Generalidades	31
1.7.2. Tiempo de la posesión según la especie de la cosa	32
1.7.2.1. Muebles no registrables	32

1.7.2.2. Muebles registrables	33
1.7.2.3. Inmuebles.....	33
1.8. Derechos reales que se pueden adquirir por prescripción	34
1.9. Prescripción adquisitiva y prescripción liberatoria	34
1.9.1. ¿Unidad o dualidad?	34
1.9.2. La cuestión en el Código Civil y Comercial	35
1.10. La importancia del orden público en la usucapión.....	35
1.11. La usucapión con enfoque constitucional y convencional.....	36
1.12. La usucapión y el derecho de propiedad.....	39
1.13. La posesión con causa en un boleto de compraventa.....	39
1.14. La usucapión y la propiedad comunitaria indígena	40
1.15. Usucapión con perspectiva de género	42

CAPÍTULO II

BREVE REPASO DE LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ARGENTINO

2.1. El Código Civil de Vélez Sarsfield.....	45
2.2. La sanción de la ley 14.159 y sus implicancias en la usucapión larga ..47	
2.3. Las reformas introducidas por el decreto-ley 17.711	50
2.4. La ley 17.940.....	51
2.5. El nuevo Código Civil y Comercial	51

CAPÍTULO III

RÉGIMEN LEGAL DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES

3.1. Definición legal	55
3.2. Fundamento de la posibilidad de adquirir un derecho real por prescripción. Remisión	55
3.3. ¿Quiénes pueden usucapir?	55
3.4. Capacidad. Edad mínima	56
3.5. El inmueble como objeto de la usucapión	56
3.6. Derechos reales que se pueden adquirir por prescripción	56

3.6.1. Principio general.....	56
3.6.2. Prohibición de prescripción larga en el derecho de superficie	57
3.6.3. El <i>quid</i> de la servidumbre positiva	57
3.7. Elementos de la usucapión	57
3.8. La posesión	58
3.8.1. Concepto legal.....	58
3.8.2. Elementos	59
3.8.2.1. Corpus.....	59
3.8.2.2.1. Su recepción legislativa	59
3.8.2.2.2. El <i>corpus</i> según Savigny.....	60
3.8.2.2.3. El <i>corpus</i> según Ihering.....	60
3.8.2.2.4. Aproximación de las teorías subjetiva y objetiva	60
3.8.2.2. <i>Animus domini</i>	61
3.8.3. Funciones	62
3.8.4. Efectos	63
3.8.4.1. Generalidades	63
3.8.4.2. Contexto normativo	63
3.8.4.3. Derechos inherentes a las relaciones de poder.....	63
3.8.4.3.1. Derecho de ejercer las servidumbres reales	63
3.8.4.3.2. Derecho a exigir los límites impuestos al dominio	63
3.8.4.4. Deberes inherentes a las relaciones de poder.....	64
3.8.4.4.1. Deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla ..64	
3.8.4.4.2. Deber de respetar las cargas reales	64
3.8.4.4.3. Deber de respetar las medidas judiciales inherentes a la cosa	64
3.8.4.4.4. Deber de respetar los límites al dominio.....	64
3.8.4.5. Adquisición de cosas muebles no registrables.....	65
3.8.4.6. La posibilidad de usucapir	65
3.8.4.7. Pago de tributos.....	65

3.8.4.8. Deber de encerrarse	65
3.8.4.9. Defensa de la posesión	65
3.8.5. ¿Es la posesión un hecho o un derecho?.....	66
3.8.6. Fundamentos de la protección posesoria	66
3.8.6.1. Concurrencia de argumentos.....	66
3.8.6.2. Evitar la justicia por mano propia	67
3.8.6.3. Un medio para proteger la persona del poseedor	67
3.8.6.4. La posesión es un bien en sí mismo	67
3.8.6.5. Un medio rápido de defensa de la propiedad.....	67
3.8.7. Sujetos	67
3.8.7.1. Personas humanas y jurídicas	67
3.8.7.2. El Estado	68
3.8.7.3. La Iglesia Católica y otras entidades religiosas	68
3.8.7.4. Comunidades indígenas	69
3.8.8. Exclusividad	69
3.8.9. Capacidad.....	70
3.8.10. La cosa como objeto de la posesión	70
3.8.11. Clasificación	72
3.8.11.1. Metodología del Código Civil y Comercial.....	72
3.8.11.2. Posesión legítimas e ilegítima	73
3.8.11.3. Posesión ilegítima de buena o mala fe.....	74
3.8.11.4. Posesión ilegítima de simple mala fe y de mala fe viciosa.....	75
3.8.11.5. El poseedor con causa en un boleto de compraventa	75
3.8.12. Relatividad de los vicios	76
3.8.13. Purga de los vicios	76
3.8.14. Inmutabilidad de la causa e interversión de título	78
3.8.15. Presunciones	78
3.8.15.1. Introducción	78

3.8.15.2. La posesión se presume	78
3.8.15.3. Presunción de legitimidad	79
3.8.15.4. Presunción de buena fe.....	79
3.8.15.5. Presunción de fecha y extensión	79
3.8.16. Adquisición de la posesión	79
3.8.16.1. Ubicación del tema	79
3.8.16.2. Requisitos indispensables.....	79
3.8.16.2.1. Voluntad	80
3.8.16.2.2. Capacidad	80
3.8.16.2.3. Corpus.....	80
3.8.17. Adquisición por actos entre vivos.....	81
3.8.17.1. Apoderamiento	81
3.8.17.1.1. Apoderamiento sin desapoderamiento	81
3.8.17.1.2. Apoderamiento con desapoderamiento.....	81
3.8.17.1.3. Apoderamiento de inmuebles	82
3.8.17.2. Tradición	82
3.8.17.3. Supuestos especiales de tradición.....	85
3.8.18. La posesión debe ser vacua	86
3.8.19. Pseudo-excepciones a la tradición posesoria en materia de derechos reales y de relaciones de poder.....	86
3.8.19.1. <i>Traditio brevi manu</i>	86
3.8.19.1.1. <i>Traditio brevi manu</i> propiamente dicha.....	87
3.8.19.1.2. <i>Traditio brevi manu</i> por extensión	87
3.8.19.2. <i>Constitutio posesoria</i>	88
3.8.20. Adquisición por causa de muerte.....	88
3.8.21. Ejercicio	89
3.8.22. Conservación de las relaciones de poder.....	89
3.8.23. Extinción	90
3.8.23.1. Extinción por ausencia de corpus o de <i>animus domini</i>	90

3.8.23.2. Casos de extinción previstos legalmente	90
3.8.23.2.1. Extinción de la cosa	90
3.8.23.2.2. Un tercero priva al sujeto de la posesión	91
3.8.23.2.3. Imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión	91
3.8.23.2.4. Ausencia de probabilidad razonable de hallar la cosa perdida ..	91
3.8.23.2.5. Abandono expreso y voluntario de la cosa	91
3.8.24. Efectos de la extinción	92
3.8.24.1. Preliminares	92
3.8.24.2. Matices en los efectos de las relaciones de poder según la buena o mala fe del sujeto	92
3.8.24.2.1. Contextualización	92
3.8.24.2.2. Frutos	92
3.8.24.2.2.1. Implicancias de la buena o mala fe del poseedor	92
3.8.24.2.2.2. Frutos percibidos.....	93
3.8.24.2.2.3. Frutos naturales devengados no percibidos	94
3.8.24.2.2.4. Frutos pendientes	94
3.8.24.2.3. Productos	94
3.8.24.2.4. Responsabilidad por destrucción	94
3.8.24.2.4.1. Destrucción total o parcial de cosa poseída de buena fe	94
3.8.24.2.4.2. Destrucción total o parcial de cosa poseída de mala fe no viciosa	95
3.8.24.2.4.3. Destrucción total o parcial de cosa poseída de mala fe viciosa	95
3.9. El tiempo	95
3.9.1. Plazos según el tipo de prescripción	95
3.9.2. El cómputo del plazo y la posesión requerida para usucapir.....	95
3.9.3. Posesión vicinal y el derecho humano de acceso a la vivienda	97
3.9.4. Unión de posesiones	97
3.9.4.1. Introducción	97

3.9.4.2. Transmisión mortis causa de la posesión.....	98
3.9.4.3. Unión de posesiones entre vivos	98
3.9.5. Suspensión e interrupción de la prescripción.....	98
3.9.5.1. Introducción.....	98
3.9.5.2. Causales de suspensión	99
3.9.5.2.1. Interpelación fehaciente	99
3.9.5.2.2. Pedido de mediación prejudicial	100
3.9.5.2.3. El matrimonio	100
3.9.5.2.4. La unión convivencial.....	102
3.9.5.2.5. Personas incapaces o con capacidad restringida	103
3.9.5.2.6. Personas jurídicas	103
3.9.5.3. Causales de interrupción.....	103
3.9.5.3.1. Reconocimiento del poseedor.....	103
3.9.5.3.2. Toda petición judicial.....	103
3.9.5.3.3. Solicitud de arbitraje	104
3.9.5.4. Eliminación en el Código Civil y Comercial de la denominada "interrupción natural de la prescripción"	104
3.9.5.5. Interrupción por privación de la cosa.....	105
3.9.5.6. Dispensa judicial de la prescripción	105
3.9.5.7. Renuncia a la prescripción ganada	105

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE

4.1. Configuración	107
4.2. Requisitos.....	107
4.2.1. Justo título.....	107
4.2.1.1. Definición legal	107
4.2.1.2. Comparación con otras figuras	108
4.2.1.2.1. Título suficiente	108

4.2.1.2.1.1. Concepto	108
4.2.1.2.1.2. Capacidad y legitimación	108
4.2.1.2.1.3. Forma	108
4.2.1.2.2. Título putativo	109
4.2.1.2.3. Boleto de compraventa	110
4.2.1.2.3.1. Antecedentes	110
4.2.1.2.3.2. El boleto de compraventa no es un título suficiente ni un justo título.....	111
4.2.2. Buena fe	111
4.2.2.1. Configuración.....	111
4.2.2.2. El denominado “estudio de títulos”	112
4.2.2.2.1. Concepción	112
4.2.2.2.2. Importancia del “estudio de títulos”. Consecuencias de la falta de cumplimiento	113
4.2.2.2.3. La renuncia al “estudio de títulos” y el consentimiento informado ..	114
4.2.2.2.4. Deber legal de su realización.....	114
4.2.3. Posesión decenal. Presunción legal	115
4.2.4. Procede ante un “error de hecho” y no de “derecho”	115
4.3. La prescripción breve como defensa	116
4.4. La declaración de nulidad del acto como requisito previo a la reivindicación	117
4.5. Efectos de la sentencia.....	117
4.6. Aspectos registrales de la sentencia de usucapión	117
4.7. Incidencia de la usucapión breve	117

CAPÍTULO V

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA Y JUICIO DE USUCAPIÓN

5.1. Procedencia	119
5.2. Posesión requerida para usucapir	119
5.3. Posesión vicenal	121

5.4. Marco normativo del juicio de usucapión larga.....	121
5.4.1. Introducción	121
5.4.2. La prescripción como acción o como defensa	121
5.4.3. Proceso contencioso.....	121
5.4.4. Competencia	122
5.4.4.1. Regla general	122
5.4.4.2. Supuestos especiales	122
5.4.4.2.1. Estado Nacional.....	122
5.4.4.2.2. Estado Provincial.....	122
5.4.4.2.3. Estado Municipal	123
5.4.4.2.4. Titular registral concursado	123
5.4.4.2.5. Titular registral fallido	124
5.4.4.2.6. El <i>quid</i> de las sucesiones y el fuero de atracción	124
5.4.5. ¿Es aplicable la mediación previa a la usucapión?	125
5.4.6. Demanda.....	127
5.4.6.1. Contenido	127
5.4.6.2. La posibilidad de ampliar modificar la demanda	127
5.4.6.3. Demanda dirigida contra el titular registral	128
5.4.7. Prueba	128
5.4.8. La necesidad de presentar plano de mensura y su importancia	132
5.4.8.1. Requisitos	132
5.4.8.2. Plano de mensura sobre unidades funcionales sometidas a propiedad horizontal	134
5.4.9. Anotación de litis.....	134
5.4.10. Notificación de la demanda	134
5.4.10.1. Emplazamiento en el domicilio real	134
5.4.10.2. Emplazamiento en el domicilio legal.....	135
5.4.10.3. El acuerdo SCBA 3989/20 y las implicancias del domicilio electrónico en la provincia de Buenos Aires	135

5.4.11. Contestación de la demanda	136
5.4.11.1. Legitimación pasiva. Titular registral	136
5.4.11.2. Requisitos del responde.....	136
5.4.11.3. Matices de la reconvención	136
5.4.12. Gravitación de los modos anormales de terminación del proceso ...	136
5.4.12.1. Desistimiento.....	136
5.4.12.2. Allanamiento, transacción y conciliación	137
5.4.12.3. Caducidad de Instancia	137
5.4.12.4. Caducidad de instancia en el juicio de reivindicación	138
5.4.13. Sentencia. Efectos	138
5.4.14. Inscripción registral de la sentencia	138
5.4.15. Variantes en el modo de registración	139
5.4.15.1. Introducción	139
5.4.15.2. Requisitos de los documentos portantes del acto de inscripción	139
5.4.15.2.1. Instrumentos obligatorios.....	139
5.4.15.2.2. Contenido del testimonio de inscripción	139
5.4.15.2.3. Contenido el oficio de inscripción.....	140
5.4.15.2.3. Contenido del oficio de cancelación	140
5.4.15.3. Apertura de nuevo folio real	141
5.4.15.4. Procedimiento frente a la existencia de restricciones y gravámenes ..	141
5.4.15.5. Usucapión sobre la totalidad del inmueble	141
5.4.15.6. Usucapión sobre parte material del inmueble.....	141
5.4.15.7. Usucapión sobre parte indivisa del inmueble	142
5.4.15.8. Usucapión sobre unidad funcional	142

CAPÍTULO VI

SUPUESTOS ESPECIALES DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

6.1. Ley 24.374 de regularización dominial. "Ley Pierri"	143
6.1.1. Introducción	143

6.1.2. Fundamentos de la ley	144
6.1.3. La tensión entre la ley 24.374 y el diseño clásico de los derechos reales. Posibles vías de escape	146
6.1.4. Entrada en vigencia y sucesivas prórrogas	147
6.1.5. Régimen jurídico	147
6.1.5.1. Beneficiarios	147
6.1.5.2. Legitimados. Exclusiones	148
6.1.5.3. Procedimiento Gratuidad	148
6.1.5.4. Falta de gravitación de deudas por tributos o tasas	148
6.1.5.5. Oposición del titular de dominio	149
6.1.5.6. Labrado del acta-escritura.....	149
6.1.5.7. Inmuebles del dominio privado del Estado	149
6.1.5.8. Inscripción del acta- escritura.....	150
6.1.6. Acciones de los titulares de dominio. Prescripción.....	150
6.1.7. Retroactividad del derecho del beneficiario	150
6.2. Las escrituras sociales en la ley 10.830 de la provincia de Buenos Aires	150
6.3. Las donaciones inoficiosas y la prescripción adquisitiva del art. 2459 del Código Civil y Comercial	151
6.3.1. Introducción	151
6.3.2. Necesarias precisiones terminológicas	152
6.3.3. Las donaciones inoficiosas en el Código velezano	152
6.3.4. Las donaciones inoficiosas en el Código Civil y Comercial	155
6.3.4.1. Esquema primigenio	155
6.3.4.2. La reforma de la ley 27.587.....	156
6.3.4.3. Donación hecha a un heredero forzoso. Resurgimiento de la colación como única vía para resguardar la cuota legítima.....	157
6.3.4.4. Donación hecha a un tercero	157
6.3.4.5. La desmedida protección de los subadquirentes de buena fe y a título oneroso	158

6.3.4.5.1. Introducción	158
6.3.4.5.2. Requisitos legales de la protección	158
6.3.4.5.3. Adquisición o constitución de derechos reales	159
6.3.4.5.4. Solo bienes registrables	160
6.3.4.5.5. Subadquirente de buena fe.....	160
6.3.4.5.6. Acto a título oneroso	160
6.3.5. Crítica al nuevo esquema de donaciones inoficiosas	162
6.3.5.1. Falta de una adecuada ponderación de la titulación de inmuebles por habitante	162
6.3.5.2. El patrimonio familiar versus la circulación de bienes	163
6.3.5.3. La buena fe y el título oneroso del art. 2457 en consideración al art. 392 del Código Civil y Comercial	164
6.3.5.4. ¿Es jurídicamente razonable la tutela del subadquiriente de buena fe y a título oneroso en desmedro del legitimario?	165
6.3.6. La prescripción adquisitiva decenal del art. 2459 del Código Civil y Comercial	166
6.3.6.1. Alcance de la preceptiva	166
6.3.6.2. El plazo corre desde la tradición posesoria	166
6.3.6.3. La gratuidad de la transmisión no afecta la buena del poseedor	166
6.3.7. Naturaleza jurídica	167
6.4. Prescripción administrativa del Estado Nacional. Ley 20.396.....	168
6.4.1. Finalidad de la ley.....	168
6.4.2. Determinación de la posesión	169
6.4.3. Prescripción administrativa automática. Plazo vicenal.....	169
6.4.4. Inscripción registral de la prescripción declarada	170
6.5. Prescripción administrativa de las provincias y de las municipalidades. Ley 21.477	171
6.5.1. Regulación.....	171
6.5.2. Función social y gravitación práctica de la ley	172
6.6. Prescripción de bienes eclesiásticos	172

6.6.1. Introducción	172
6.6.2. La legislación canónica para el derecho argentino	173
6.6.3. El particular de los Institutos de Vida Consagrada	173
6.6.4. Autonomía y jurisdicción de la Iglesia Católica. Jurisprudencia	177
6.6.5. Canonización de la ley civil.....	179
6.6.6. La prescripción en la legislación canónica.....	180
6.6.7. El requisito de la buena fe del canon 198 del Código de Derecho Canónico	182
6.6.8. Obligaciones de los administradores de bienes eclesiásticos.....	182
6.6.9. Otras precisiones canónicas	183
6.6.10. Reflexiones finales.....	184
6.7. Prescripción adquisitiva de buques	185
6.7.1. Normativa aplicable.....	185
6.7.2. Concepto legal.....	185
6.7.3. Distintos tipos de buques. Formalidad de los actos de disposición. Inscripción registral	186
6.7.4. Naturaleza jurídica	186
6.7.5. Prescripción breve.....	186
6.7.6. Prescripción larga.....	187
6.8. Prescripción adquisitiva para mujeres en situación de vulnerabilidad ...	187
6.8.1. Introducción	187
6.8.2. Bases fácticas del problema	191
6.8.3. Posibles soluciones	192
6.8.4. Proyecto de ley: "Prescripción adquisitiva de inmuebles para mujeres en situación de vulnerabilidad luego del cese del matrimonio o de la unión convivencial"	193

MODELOS

Promueven demanda por prescripción adquisitiva vicenal de inmueble.	199
Promueven demanda por prescripción adquisitiva de inmueble.....	204

Promueven demanda por prescripción adquisitiva de inmueble.....	208
Promueve demanda por prescripción adquisitiva de inmueble. Adjunta documental. Pide anotación de litis. Se exima de mediación previa	214