

JOSÉ LEVITÁN

*Prescripción
adquisitiva
de
dominio*

3ª edición actualizada y ampliada



EDITORIAL ASTREA
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA
BUENOS AIRES
1990



ÍNDICE GENERAL

Advertencia a la tercera edición IX

CAPÍTULO PRIMERO

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES EN EL DERECHO ARGENTINO

A) BREVE HISTORIA SOBRE USUCAPIÓN

§ 1.	Antecedentes	1
§ 2.	Supervivencia del derecho hispano	4
§ 3.	Ley del 29 de julio de 1867 de la provincia de Buenos Aires	5
§ 4.	Vigencia del Código Civil	14
§ 5.	Sanción de la ley 14.159 de catastro parcelario	15
§ 6.	El decreto 5756/58 del Poder Ejecutivo Nacional	16
§ 7.	La ley 7036 de la provincia de Buenos Aires	18
§ 8.	Ley 17.711	19
§ 9.	Ley 17.940	20
§ 10.	Variación de la jurisprudencia	21

a)	El fallo "Sambuco c/Sauce"	21
b)	La jurisprudencia tradicional antes del fallo "Sambuco c/Sauce"	27
c)	El fallo en cuestión y las normas legales que rigen la materia	28
d)	Concepto de doctrina legal	31
e)	No obligatoriedad de la doctrina legal	34
f)	La jurisprudencia sobre obligatoriedad o no de la doctrina legal	35
§ 11.	Código Procesal de la Provincia de Buenos Aires	37

B) NOCIÓN CONCEPTUAL

§ 12.	Concepto de usucapión	38
§ 13.	Importancia	40
§ 14.	Proyección de la usucapión en el futuro del país	41
§ 15.	Posición del juzgador frente al proceso de usucapión	44

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LAS ETAPAS DE LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ARGENTINO

A) LEY DEL 29 DE JULIO DE 1867 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

§ 16.	Finalidad	57
§ 17.	Ausencia de modificaciones al régimen de usucapión	57

**B) EL CÓDIGO CIVIL DESDE SU SANCIÓN
HASTA LA VIGENCIA DE LA LEY 14.159**

§ 18.	Usucapión corta	58
§ 19.	Usucapión larga	58
§ 20.	Caracteres de una y otra	59
	a) Usucapión corta	59
	1) Buena fe	59
	2) Justo título	60
	3) Ausencia	61
	4) Continuidad	61
	b) Usucapión larga	62
	1) Continuidad	62
	2) Ininterrupción (artículo 4016)	62
	3) Publicidad	65
	4) Pacificidad	65
	5) Plazo	65
	6) "Animus"	66
	7) Adesión de posesiones	68
	8) Cesión de derechos y acciones hereditarias sobre inmuebles	69
§ 21.	Trámite de juicio de posesión treintañal según el Código Civil, antes de su modificación por la ley 14.159	71
§ 22.	Intervención de terceros en el juicio voluntario	72
§ 23.	Validez de los títulos obtenidos mediante información sumaria	73
§ 24.	La posesión treintañal frente al juicio de reivindicación	76

C) LEY 14.159

§ 25.	Análisis de los artículos 24 y 25	77
-------	---	----

§ 26.	Aplicación de la ley 14.159 cuando la usucapión se invoca como defensa	82
§ 27.	Jurisprudencia sobre aplicación de la ley 14.159 en juicios de reivindicación ..	84

D) SANCIÓN DEL DECRETO 5756/58

§ 28.	Enfoque general	86
§ 29.	Reivindicado que contrademanda	89
§ 30.	Identidad entre contrademanda por prescripción adquisitiva, defensa de prescripción adquisitiva y excepción de prescripción adquisitiva	93
§ 31.	Jurisprudencia sobre el decreto 5756/58 en juicios de reivindicación	97
§ 32.	Planteamiento de la prescripción adquisitiva de dominio cuando el usucapiente es demandado por reivindicación	100
§ 33.	Subsistencia de juicios informativos con sentencia mere declarativa	100
§ 34.	Cancelación del dominio del demandado con el régimen del decreto 5756/58	101

E) SANCIÓN DE LA LEY 7036 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

§ 35.	Estructura	103
§ 36.	Remisión	105

F) LEY 17.711

§ 37.	Introducción	105
§ 38.	En torno del agregado al artículo 1051 ..	105
§ 38-1.	Posesión dada por boleto de compra-venta	112

§ 39. Momento para oponer la prescripción ...	113
§ 40. Circunstancias de tiempo	115
§ 41. Situación de los incapaces	117
§ 42. Otras modificaciones	119

G) LEY 17.940

§ 43. Principales reformas	120
§ 44. Criterio jurisprudencial	122

H) CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

§ 45. Orientación en el tema	123
§ 46. Estructura	124

I) LENGUAJE FORENSE

§ 47. La cuestión	125
§ 48. Nuestra opinión	125

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

A) INTERPOSICIÓN DE LA ACCIÓN. CARÁCTER Y FORMALIDADES

§ 49. Trámite	129
§ 50. Juez competente	129
§ 51. Naturaleza de la acción	130
§ 52. Prórroga de la jurisdicción	133

§ 53.	Competencia de la justicia de paz	133
§ 54.	Competencia nacional	134
§ 55.	Fuero de atracción	135
§ 56.	Formalidades propias de los juicios sumarios	136
§ 57.	Recaudos impositivos	136
§ 58.	Valor de la demanda de reivindicación interpuesta dentro de las dos horas hábiles del día siguiente al del vencimiento del plazo prescriptorio	137

B) MEDIOS DE PRUEBA

§ 59.	Ofrecimiento	139
§ 60.	Prueba instrumental	139
§ 61.	Absolución de posiciones	142
	a) Citación	143
	b) Confesión de uno o más de los litisconsortes	145
§ 62.	Prueba testimonial	145
	a) Explicaciones de las partes	149
	b) Interrogatorios	150
	c) Los testigos en el proceso de usucapión	156
	d) Valor de la prueba testimonial	156
	e) La sentencia no puede basarse sólo en prueba testimonial	158
§ 63.	Pericial	163
	a) Producción	163
	b) Alcances y requisitos	167
	c) Honorarios del perito	167
§ 64.	Reconocimiento judicial	167
§ 65.	Informes	172
§ 66.	Prueba de presunciones	174
§ 67.	Medidas para mejor proveer	177

C) DOCUMENTACIÓN

§ 68.	Certificado de dominio y gravámenes ...	177
§ 69.	Pedido de certificado de dominio	183
§ 70.	Plano de mensura	187
§ 71.	Designación del bien	191

D) PARTE DEMANDADA

§ 72.	Caracterización	194
§ 73.	Litisconsorcio pasivo	197
§ 74.	Persona incierta	199
§ 75.	Propietario conocido con domicilio desconocido	201
§ 76.	Propietario conocido con domicilio conocido	207
§ 77.	Domicilio en el extranjero. Citación por edictos	207
§ 78.	Rebeldía	207
§ 79.	Publicación de edictos	208
§ 80.	Efectividad del apercibimiento. Defensor de ausentes	211
§ 81.	Allanamiento	213
§ 82.	Conciliación	220
§ 83.	Recusación sin causa. Alegatos. Término extraordinario. Apelaciones	220
§ 84.	Intervención del fiscal de Estado, agente fiscal y asesor de menores	222
§ 85.	Demanda contra la provincia de Buenos Aires	224
§ 86.	Intervención de terceros con derechos reales sobre el inmueble	226
§ 87.	Juicios iniciados antes de la vigencia del nuevo Código Procesal de la Provincia de Buenos Aires	227

E) OTROS TEMAS RELATIVOS AL PROCEDIMIENTO

§ 88.	Alegatos y término extraordinario	228
§ 89.	Qué debe probarse en el pleito	229
	a) Comienzo de la posesión	234
	b) Plazo de la prescripción	237
	c) Carácter de la ocupación del inmueble	238
	d) Prueba del pago de impuestos	240
	e) Fuerza probatoria de las boletas de pago de impuestos	242
§ 90.	Toma de posesión judicial o extrajudicial del inmueble usucapido por un tercero	242

F) MEDIDAS PRECAUTORIAS

§ 91.	Procedencia	246
§ 92.	Levantamiento de medidas precautorias	247

G) COSTAS

§ 93.	Principios generales	248
§ 94.	Costas en caso de litisconsorcio pasivo	251
§ 95.	Tasación de inmuebles	252
§ 96.	Concepto de costas	253

H) SENTENCIA. CUESTIONES CONEXAS

§ 97.	Sentencia complementaria	255
§ 98.	Cosa juzgada material	255
§ 99.	Posibilidad de nuevo juicio si la sentencia desestima la demanda	263

§ 100.	Inscripción de la sentencia en el Registro	265
§ 101.	Conclusión del trámite	267
§ 102.	Pérdida del título inscripto	268
§ 103.	Pérdida del título aún no inscripto	270
§ 104.	Recursos extraordinarios	271
§ 105.	Revisibilidad de la posesión y de sus caracteres	272
§ 106.	Recurso extraordinario por inaplicabilidad de ley o doctrina legal	273
§ 107.	Caducidad de instancia	276
§ 108.	Valor de la cosa juzgada material. Impugnabilidad	283
§ 109.	Puede demandarse por usucapión y por escritura en un solo proceso	300
§ 110.	Precisiones sobre el concepto del reconocimiento del derecho del bien de que se trata a favor del propietario	301
§ 111.	Prescripción de un condómino sobre todo el inmueble	302

CAPÍTULO IV

ACCIÓN REIVINDICATORIA DEL PROPIETARIO FRENTE AL PRESCRIBIENTE

§ 112.	Generalidades	305
§ 113.	Acción reivindicatoria de quien presenta títulos, frente al mero poseedor	306
§ 114.	Estado actual de la jurisprudencia	315
§ 115.	Reivindicación contra terceros	317
§ 116.	Derecho de retención, indemnización por mejoras. Frutos percibidos. Indemnización por el uso del inmueble ..	318
§ 117.	La acción reipersecutoria, frente al tercero adquirente de buena fe y a título	

	oneroso, de un prescribiente con título obtenido en juicio sin intervención del propietario	327
§ 118.	Buena fe del prescribiente con título inscripto en el Registro de la Propiedad	331
§ 119.	Reivindicante que tiene el inmueble por modo y no por título	335

CAPÍTULO V

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE SEPULCROS

§ 120.	Procedencia	337
§ 121.	Actos posesorios típicos	341
	<i>Bibliografía</i>	343