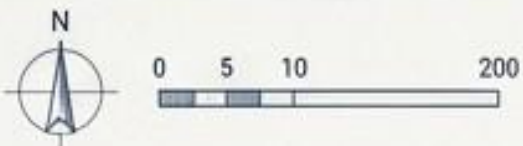


La Prescripción Adquisitiva en el Derecho Argentino

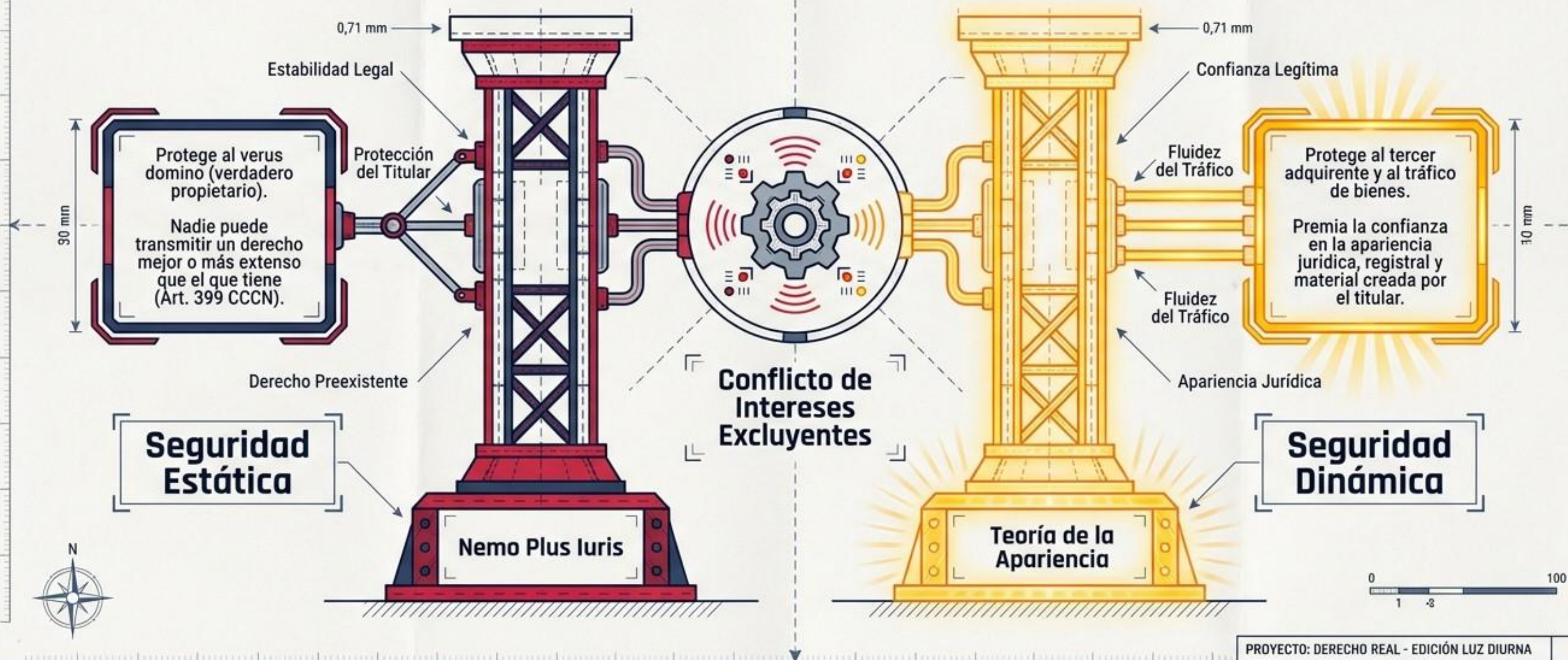
Aspectos Sustanciales, Procesales y
Jurisprudencia Clave (Materia Inmobiliaria,
Sucesoria y Automotores)

Masterclass Avanzada para Profesionales del Derecho.



El Equilibrio Fundamental del Derecho Real

El sistema jurídico debe resolver constantemente una tensión estructural entre dos intereses legítimos y excluyentes.



Dos Caminos para la Consolidación del Derecho

El legislador utiliza dos herramientas excepcionales para curar los defectos de los títulos y consolidar la propiedad frente a terceros.

Adquisición Legal (*ex lege*)

Protección instantánea nacida directamente de la ley, basada en la apariencia jurídica, el título oneroso y la buena fe diligente (Arts. 1894/1895 CCCN).

Instantáneo

Saneamiento de Títulos

Prescripción Adquisitiva (Usucapión)

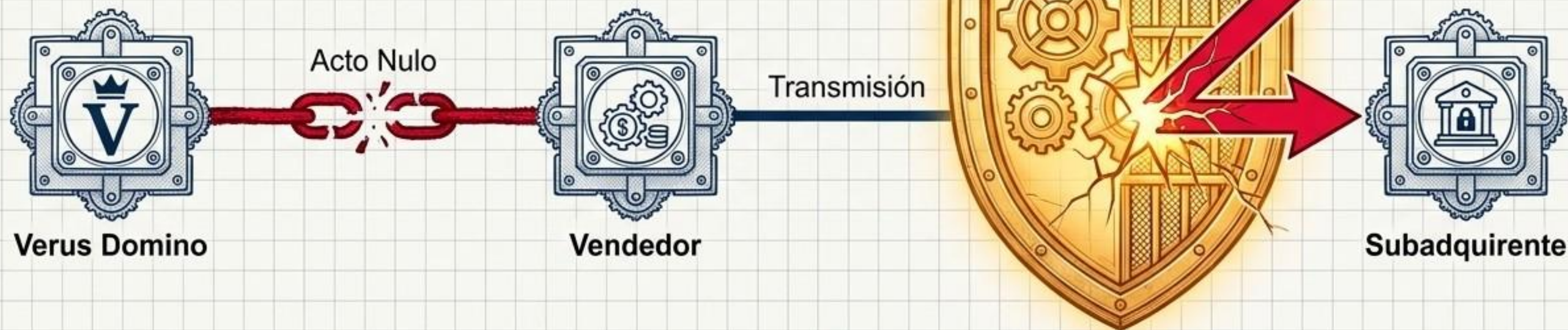
Consolidación forjada a través de la relación de poder (posesión) sostenida en el tiempo fijado por la ley (Arts. 1897+ CCCN).

Transcurso del Tiempo



El Escudo del Tercer Subadquirente (Art. 392 CCCN)

La declaración de nulidad de un acto jurídico obliga a restituir la cosa (efecto erga omnes). Sin embargo, la ley **levanta un escudo protector** para mantener la seguridad dinámica.



Regla General: Los derechos transmitidos por quien adquirió mediante un acto nulo quedan **sin valor**.

La Excepción: El verus domino no puede accionar contra el subadquirente si este reúne dos requisitos inquebrantables: **Buena Fe** (desconocimiento excusable) y **Título Oneroso**.

Anatomía de un Conflicto: El Caso Tagliaferro

En Tagliaferro c/ Magri (2011), la Corte protegió al tercer subadquirente frente a la reivindicación de dueños originales estafados por su mandatario.

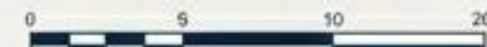


La Clave del Fallo:

Caducidad Registral: Al momento de la compra por Tagliaferro, el certificado informaba un dominio limpio.

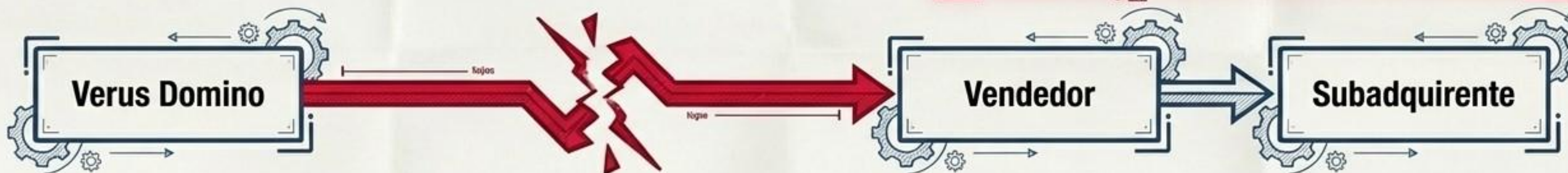
Tracto Sucesivo: Existieron múltiples transmisiones intermedias válidas en apariencia.

Apariencia Posesoria: El antecesor detentaba la posesión pública del inmueble. El adquirente confió en la legitimidad material y registral.



El Límite del Escudo: La Enajenación a non domino

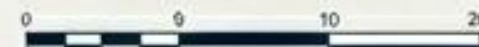
La seguridad dinámica cede y la restitución es ineludible cuando el verus domino no tuvo ninguna intervención en el acto jurídico que despojó su derecho.



La Excepción a la Excepción:

El subadquirente no puede ampararse en el Art. 392 si el acto antecedente se realizó sin la voluntad del propietario (Ej. falsificación de identidad, documentos apócrifos, cosas robadas o hurtadas).

Razón jurídica: En estos casos, el dueño original no creó ninguna apariencia de legitimidad. No hay negligencia que imputarle, por lo que triunfa la Seguridad Estática.



La Alquimia de la Usucapión

Cuando la adquisición legal instantánea falla, el sistema provee un mecanismo originario para consolidar derechos: **la Prescripción Adquisitiva**.



**Posesión
(Ostensible + Continua)**

+

**Tiempo
Legal**

=

**Consolidación
del Derecho Real**

Ostensible

Debe ser pública, conocida o cognoscible. Su exteriorización (cultivo, cercado, construcciones) es vital para que el titular original pueda oponerse.

Continua

Concatenación ininterrumpida de actos posesorios. El Art. 1930 presume la continuidad si se prueba el inicio y la posesión actual.



(Art. 1897 CCCN)

El Fundamento Jurídico

Tensión entre la seguridad estática (protección del titular inactivo, Art. 1942 CCCN) y la seguridad dinámica (saneamiento de títulos y tráfico jurídico).

Naturaleza Jurídica

Es un modo originario de adquisición; el derecho nace independiente del titular anterior, alineando la verdad registral con la realidad material.

El Algoritmo de la Buena Fe: Más que una Creencia

La buena fe en derechos reales no es la simple ignorancia del vicio, sino un obrar prudente, cuidadoso y previsor (buena fe-diligencia).



Matriz de Regímenes (Inmuebles)

	Breve (Art. 1898)	Larga (Art. 1899)
Tiempo	10 años.	20 años.
Justo Título	✓ Requerido (acto con forma legal pero emanado de un no propietario/incapaz, Art. 1902).	✗ Irrelevante (No exige título).
Buena Fe	✓ Requerida (creencia de legitimidad sin error inexcusable).	✗ Irrelevante.

Callout Especial

Donación Inoficiosa (Art. 2459 CCCN): Nueva prescripción adquisitiva de 10 años para sanear títulos observables, computada desde la posesión.

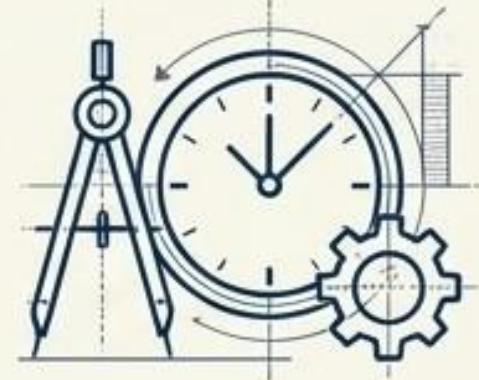
La Cura Legislativa: El Artículo 2459



El Escudo:

Pone un límite temporal absoluto a los temidos efectos reipersecutorios.

Prescripción adquisitiva.
La acción de reducción
no procede contra el donatario
ni contra el subadquirente que
han poseído la cosa donada
durante diez años computados
desde la adquisición de la
posesión. Se aplica el artículo 1901.



El Reloj:

Se computa independientemente de si el donante vive o ha muerto.

Matriz de Diagnóstico Doctrinal

Figura Legal	Requiere Sentencia	Compatibilidad Lógica	Veredicto
Prescripción Adquisitiva Breve	Sí (Art. 1905)	✗ Falla en "Justo Título" y "Buena Fe"	Descartada
Caducidad	No	✗ Extingue un derecho que aún no ha nacido	Descartada
Plazo Resolutorio Legal	No	✓ Opera por el mero transcurso del tiempo	Postura Aceptada

Manipulación del Tiempo: Unión de Posesiones

El poseedor no necesita cumplir el plazo completo por sí solo; el sistema permite sumar el tiempo del antecesor, con reglas precisas (Art. 1901 CCCN).

Sucesión Universal (Herederos)



La posesión continúa automáticamente. El heredero ocupa exactamente la posición jurídica del causante. No hay unión, hay continuación.

Sucesión Particular (Compradores/Cesionarios)

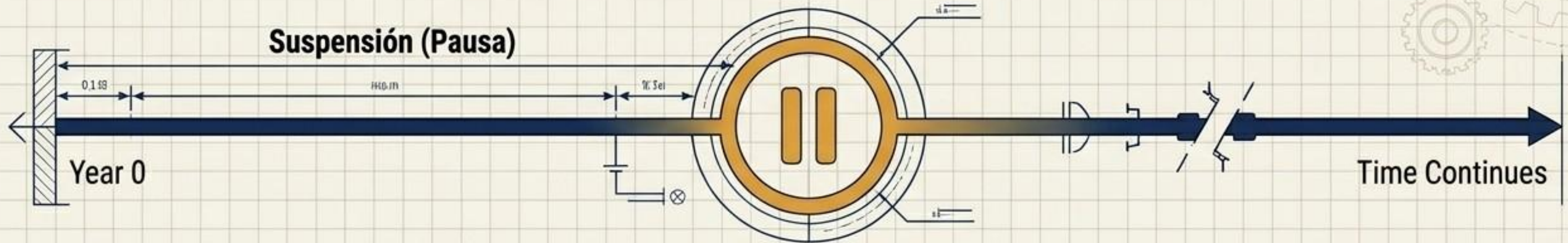


Vínculo Jurídico / Tradición

Requiere que las posesiones deriven inmediatamente una de otra. Para usucapión breve, ambas deben ser de buena fe y estar unidas por un vínculo jurídico (ej. boleto de compraventa).

Mecánica de Pausa y Reinicio (Arts. 2544-2550)

Eventos legales que alteran el cómputo del plazo prescriptivo.



- El reloj se detiene temporalmente pero no pierde el tiempo ganado. El plazo se reanuda al cesar la causal.
- **Causales:** Interpelación fehaciente (pausa por 6 meses), mediación, matrimonio, unión convivencial.



- **Efecto aniquilador.** El tiempo transcurrido se borra por completo; inicia un nuevo plazo.
- **Causales:** Reconocimiento del derecho de otro, petición judicial (aún defectuosa), solicitud de arbitraje.

Régimen Especial: Automotores (Art. 1898, 1899, 2254 CCCN)



La Revolución Automotor (Art. 1899 CCCN)

Una de las mayores innovaciones del nuevo Código es permitir la usucapión larga de cosas muebles registrables no inscriptas, curando el divorcio entre la realidad registral y la posesoria.

Plazo: 10 Años

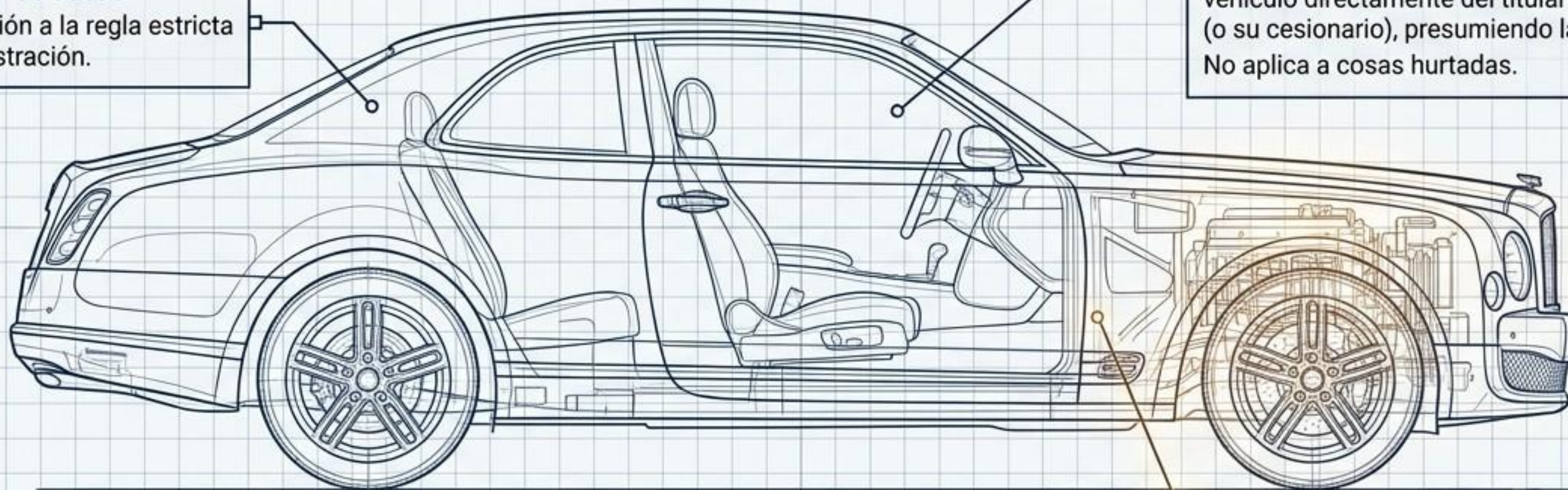
Excepción a la regla estricta de registración.

Origen Legítimo

El poseedor debe haber recibido el vehículo directamente del titular registral (o su cesionario), presumiendo la tradición. No aplica a cosas hurtadas.

Identidad Absoluta

Los elementos identificatorios (número de motor, chasis) deben ser exactamente coincidentes con el régimen especial.



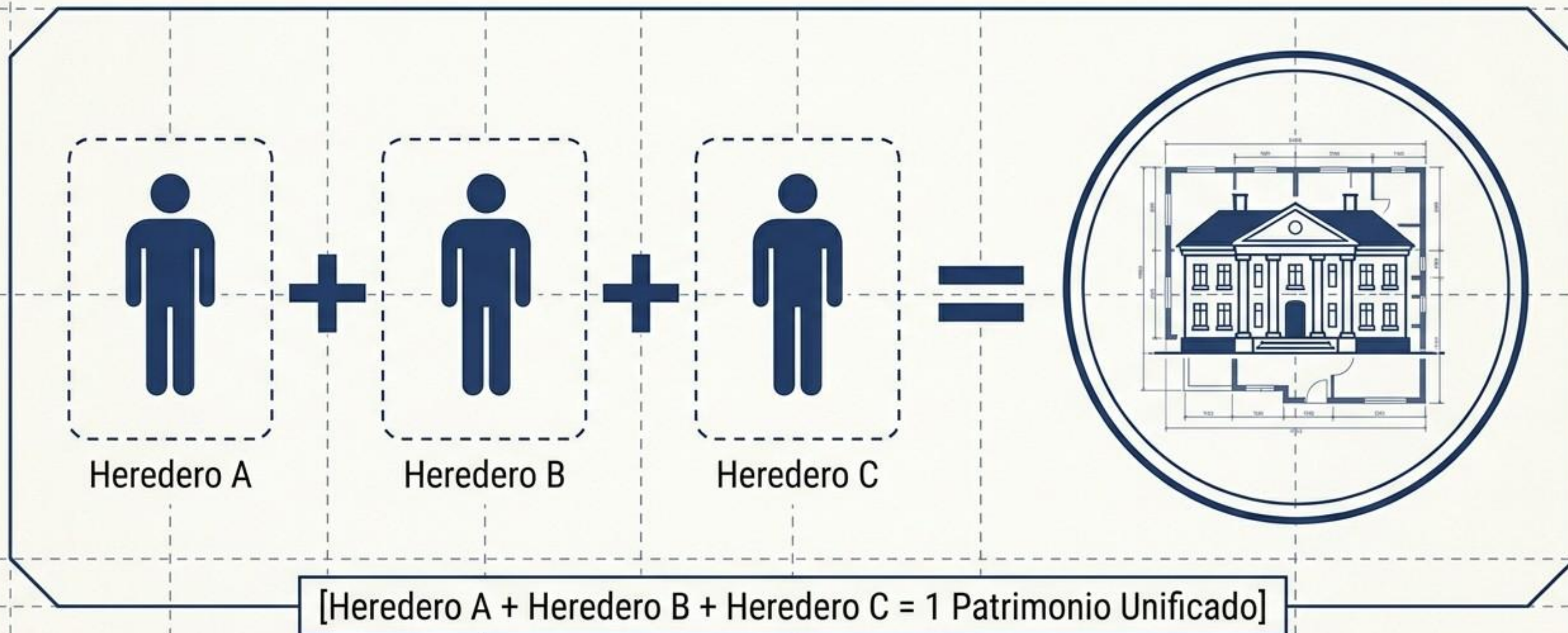
La Arquitectura de la Usucapión Hereditaria

Diagnóstico y Prueba de la Interversión del Título en la Comunidad Indivisa.

Una guía visual para la práctica civil y sucesoria.

La Adquisición Universal (Art. 2280 CCCN)

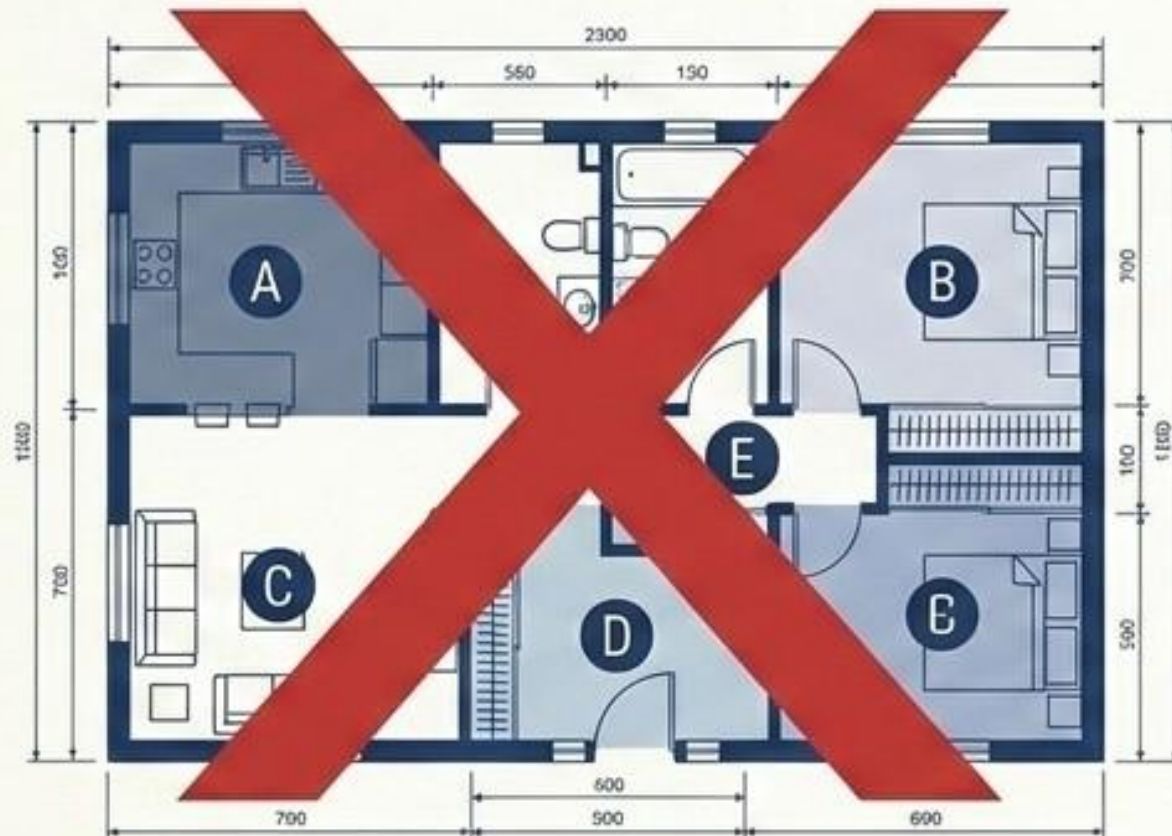
Desde la muerte del causante, los herederos tienen los derechos de manera indivisa.
El derecho pertenece al conjunto de manera global, no sobre bienes ut singuli.



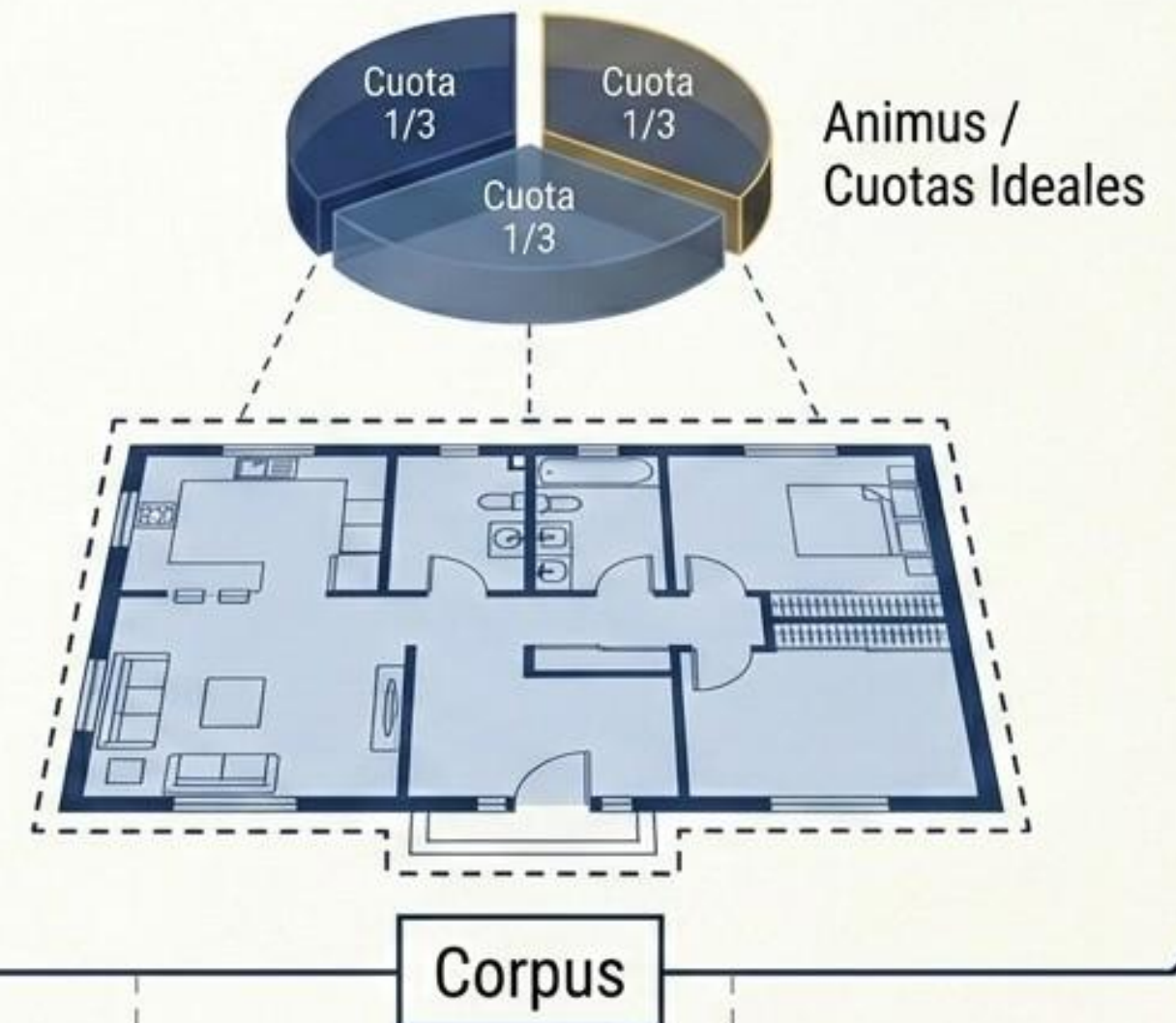
La Ilusión Fraccionaria: Corpus vs. Animus

Los bienes singularmente considerados no tienen destino asegurado a un sucesor en concreto.
La indivisión no se refleja sobre el bien físico, sino sobre una alícuota intelectual del patrimonio.

La Falsa Ilusión

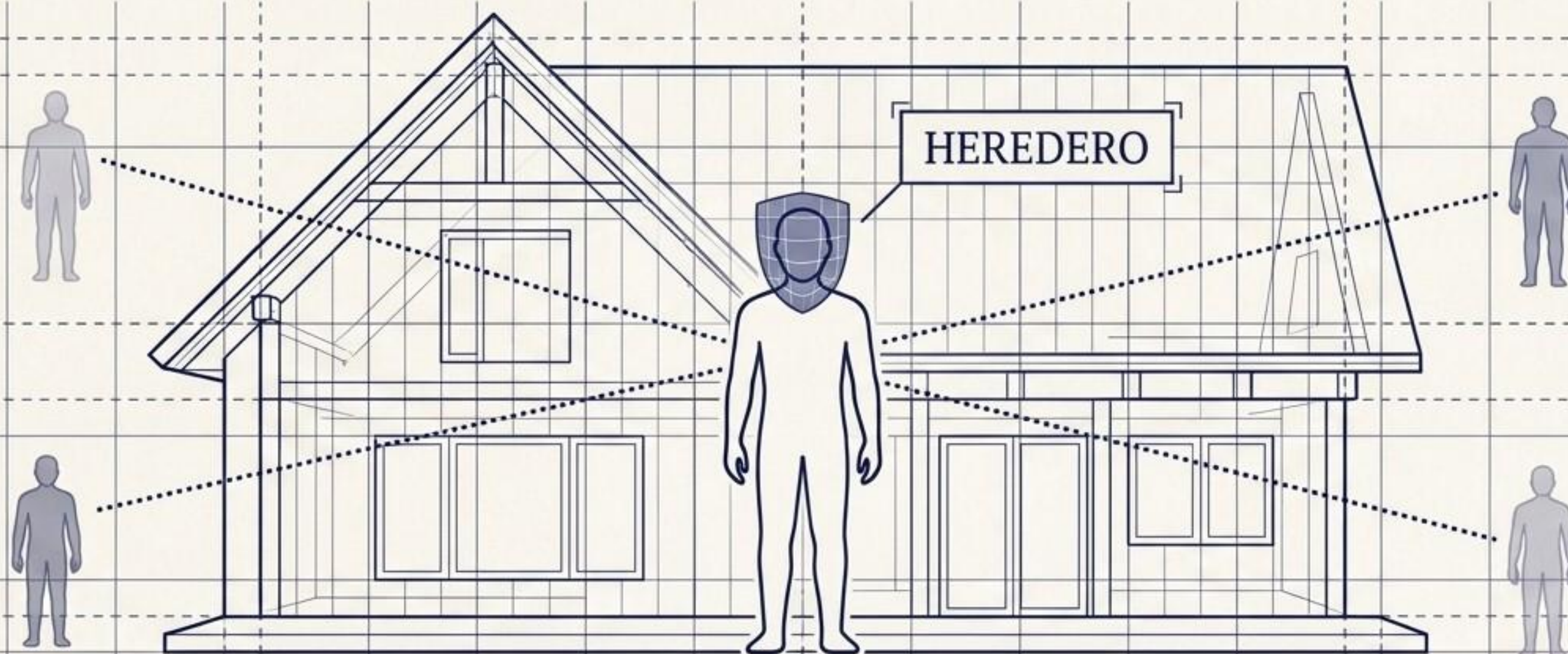


La Realidad Legal



La Paradoja de la Coposesión

Todo heredero ejerce la posesión material de un bien indiviso por todos sus coherederos.

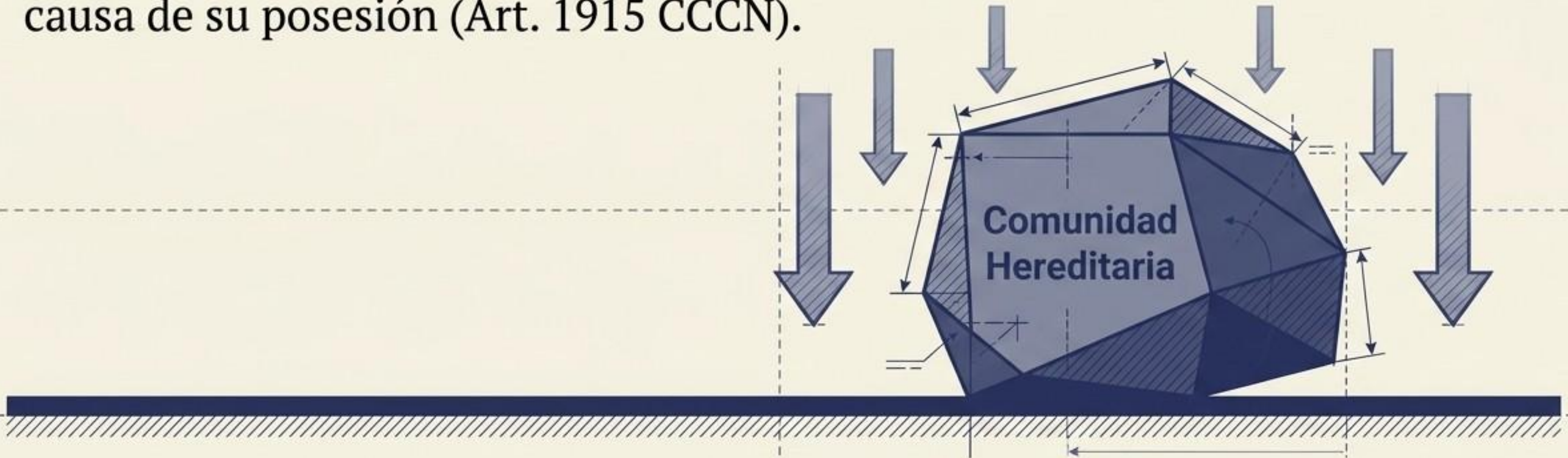


Ocupar la casa = Proteger la casa para la comunidad.

Art. 3449/2280: La posesión de uno aprovecha a los restantes. Es una posesión impregnada de precariedad.

La Regla de Hierro: Gravedad e Inmutabilidad

Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el mero transcurso del tiempo la causa de su posesión (Art. 1915 CCCN).



El sistema legal ejerce una fuerza de gravedad hacia la preservación de la comunidad.
Si comenzaste a poseer por otro, la ley presume que continúas haciéndolo.

La Llave Maestra: La Intervención del Título

La única excepción a la inmutabilidad de la causa (Art. 2368 CCCN).

Antes: Poseedor por sí y por otros
(Herederero / Coposeedor).

Después: Poseedor exclusivo y
excluyente (Único propietario).

EL CIMBRONAZO:
Un acto de rebeldía exterior,
grave e inequívoco.

Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto. (Art. 1915 CCCN)

Matriz Diagnóstica: Anatomía de la Intervención

(X) Mero Ejercicio Regular (Actos de Tolerancia)

- ✗ Habitar pasivamente el inmueble.
- ✗ Pagar impuestos, tasas y servicios (agua, luz).
- ✗ Realizar actos conservatorios (pintar, cambiar cañerías).
- ✗ Hacer un plano de mensura sobre la totalidad del bien.

Diagnóstico: Solidaridad familiar y administración común. No sirve para prescribir.

(✓) Actos Inequívocos de Exclusión (Rebeldía)

- ✓ Oposición formal y pública a la partición en el expediente reclamando usucapión.
- ✓ Alquilar el bien a terceros, reteniendo los frutos sin rendir cuentas jamás.
- ✓ Cambiar cerraduras y ejecutar alzamientos físicos negando el acceso al resto.

Diagnóstico: Expulsión real de la relación con la cosa. Habilita la usucapión.



El Estándar Probatorio Restringido

La apreciación de la prueba en la usucapión entre coherederos es estricta.



La Carga: El coheredero inicia su ocupación equivalente a un poseedor de mala fe respecto a las cuotas de los demás.



El Requisito: Se debe probar el momento exacto del quiebre (el cimbronazo) y no solo el paso del tiempo.



El Medio: La prueba testimonial es insuficiente. Se requieren actos materiales exteriores y prueba documental irrefutable que demuestre la intención de excluir.

Anatomía de un Fallo: El Inmueble de Ramallo

Cámara 1º de Apelaciones Civil y Comercial, San Nicolás (2021).

Actor (El Hermano)



Hechos: Vivió toda su vida en la casa paterna. Tras la muerte de sus padres, continuó habitando el inmueble.



Acción: A los 20 años demanda usucapión declarándose continuador de la posesión.



1ra Instancia: El Juez le da la razón y declara adquirido el dominio.

Demandada (La Sobrina/Coheredera)



Hechos: Hija de la hermana del actor.



Defensa: Argumenta que el actor jamás intervirtió el título, simplemente siguió ocupando lo que era de todos por tolerancia familiar.

La Decisión del Tribunal de Alzada

Sentencia de 1ra Instancia **REVOCADA**. Demanda **RECHAZADA**.

“

1. Confesión Letal: Al declararse continuador, el actor confesó no haber intervertido el título. Poseer como heredero es para toda la masa indivisa.



2. Insuficiencia de Actos: Pagar servicios y mejorar su propia habitación son actos de mero ejercicio regular del uso, no rebeldía.



3. Falta de Exclusión: Faltó denunciar a los otros herederos. No existió ningún acto grave para privarlos de su derecho.

Conclusión Práctica: Sin la invocación y prueba del cambio de causa (interversión), 20 años de posesión pacífica son jurídicamente estériles.

Arquetipo 2: La Coposeedora (Caso Santiago Ofelia, 2009)



APROBADA

Hechos: Viuda co-poseyó el inmueble junto a su esposo desde 1962 frente a terceros. El esposo fallece en 2005. La viuda demanda la usucapión.

Fallo: Aprobada (50%). La Corte falló que no necesitaba excluir a su propio esposo porque ambos conformaban una unidad posesoria contra el mundo exterior. El plazo se cumplió antes del deceso.

Lección: La coposesión originaria puede usucapir en condominio si la posesión animus domini fue conjunta y anterior a la sucesión.

Prescripción / Usucapión - Condominio - Herederos - Legitimación.

Expte. N° 43.643 "SANTAIGO OFELIA ALGIRA CI CASSINO ANTONIO EMILIANO SA
PRESCRIPCION ACQUISITIVA BICENALISUCACION

N° de Orden: 308-
Libro de Sentencias N° 50

/NIN, a las 15 días del mes de Diciembre del año de mil nueve, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en la C.R. y Comercial de don J. Doctores PATRICIO GUSTAVO ROSAS, JUAN JOSE GUARDIOLA y RICARDO MANUEL CASTRO UL-
RAN, en causa N° 41043 caratulado: "SANTIAGO OFELA ALCIRA C" de dictar sentencia,
en el siguiente orden de votación. Doctores: Guardiola, Rosas y Castro Durán:

1a. Cámara plantsil las siguientes cuestiones:

1a- ¿So giusta a derccho la sentenza apelado?

2a- ¿Qué pronunciamiento corresponde distar?

A LA PRIMERA CUESTION, el St. Jues Dr. Guardiola dijo:

Si la sentencia dictada a fs. 159/165 se rechazó la acción de adquisición de dominio por prescripción promovida por Ofelia Alicia Santiago contra Antonio Emiliano Cascino con el sobreito considerar que "la acción no puede valerse de una presunta posesión, que fuese mención o que se hubiese continuado respecto de las restantes ocupaciones que la misma ha mencionado (arts. 2401) ni ha justificado que se hubiese operado intervención de la conyuga en su caso en el año 2005, como poco computable para ejercerla por derecho propio (arts. 2333, 2354 y c.c.), que además de no desprenderse "su ocupación personal con ahinto de ahora, dado que refiere haber ingresado y permanecido en el inmueble, con motivo de su matrimonio" Su pretensión se basa en el "possession" original, en razón de no estar demostrada esta posesión animus domini desde el inicio y por el término legal, así como tampoco se ha planteado con las restantes descendientes en la línea sucesoria de su conyugo".

Apeló la ahora, expresando sus agravios a: fs. 188/1790is. Luego de una reseña de los actos posevevilia realizados con su esposa, espone que de la prueba roedids y aola de matridislate resulta que junto a el habilaron el inmueble desde hace más de cuarenta años, que la posesión originaria hie tomada por amous desde el año 1962 y que obviamente al enviudar en el año 2005 quien confind con al ejersidie de la pesesidie hie slla, es deci al Anime de decfis lo apels desde see memento, al princpio con "des. deorches iguales". Pido por ello la rerecaidn del fallo.

La contestación de la Sra. Defensora Oficial de fs. 176/779 resiste la impugnación aduciendo que no puede considerarse una errata concreta y reconocida ya que como bien yssmina y su familia, cambiar la casa de la posesión, minutos no interioris el fido, es decir continúa como tal en tanto no se haya manifestado una voluntad contraria, de poseser a nombre suyo; circunstancia no probada.

Firme el llamado de aulas para sentencia de fs. 160, las actuaciones están en condiciones de ser resueltas (art. 383 del DFCC).

En esa mesester adtento que no conicido con el ofterto de la Sra. Juzs de grade anterior, adin cuando no guade deájar de reconever que tiene apoye en cierta jurisprudentia (vgr. C. Civ. y Com. Cordeba, 1.º 14/00/2011, "Ldiba de Peapurello, Annade J." Lesio N.º 75021922).

Para explicar las razones por las que entiende no existe el impedimento del que hizo obstarle hacerse referencia al castrol de poseedors, la acla en su exposici3n de los hechos posesorios y de su inicio, hizo permanente alusi3n a que la relaci3n real ara compaite a conjunt, no exclusiva, es deci de coposici3n con qui3n en vida fus su espess Juan Carlos Daluila, falleci3 el 14/2/2005 y con quien fuo varios hijes, todo ello segun certificados de matrimonio, defunci3n y nacimientos que egre (fs. 26/23).

obviamente en la medida a proporción de su titularidad, o calidad de esposa, esto es heredero de plena derecho (art. 3410CC).

Recordemos que cuando se trata de sucesión universal el acervo confluente de la personalidad del causante en los derechos y obligaciones que un acervo hereditario (art. 3417) no accede su posesión a la del causante como percepta, ons. los arts. 2475 y 4606, pues recibe la posesión exteriorización de aquel, con sus mismas y calidades, como la precepta con máxima claridad al art. 3416. En consecuencia solo interviene de adquisición de posesiones cuando se trate de sucesores a título singular (Molinario Relaciones Reales) La Ley 1985 p. 261 nota 521, no son dos posesiones que se unen e, una posesión la del causante continuada por su sucesor nota al art. 4005 y. Areán en. IV. Idem Código Civil de Boer Highion To. 68 p. 724; Peña Guaman Luis A. Derechos To. II n° 867 p.2517; Papafie y ot. "Derechos reales" To. III, Depalma p. 4477, Antoriantes GY "La Posesión" Ell, Civitas, Madrid, 1900 p. 324; "no se trata de dos posesiones ora posesión prosigue en soltieve de continuidad. Diversamente en la accésin hay posesinas que se congligan empalman a unen")

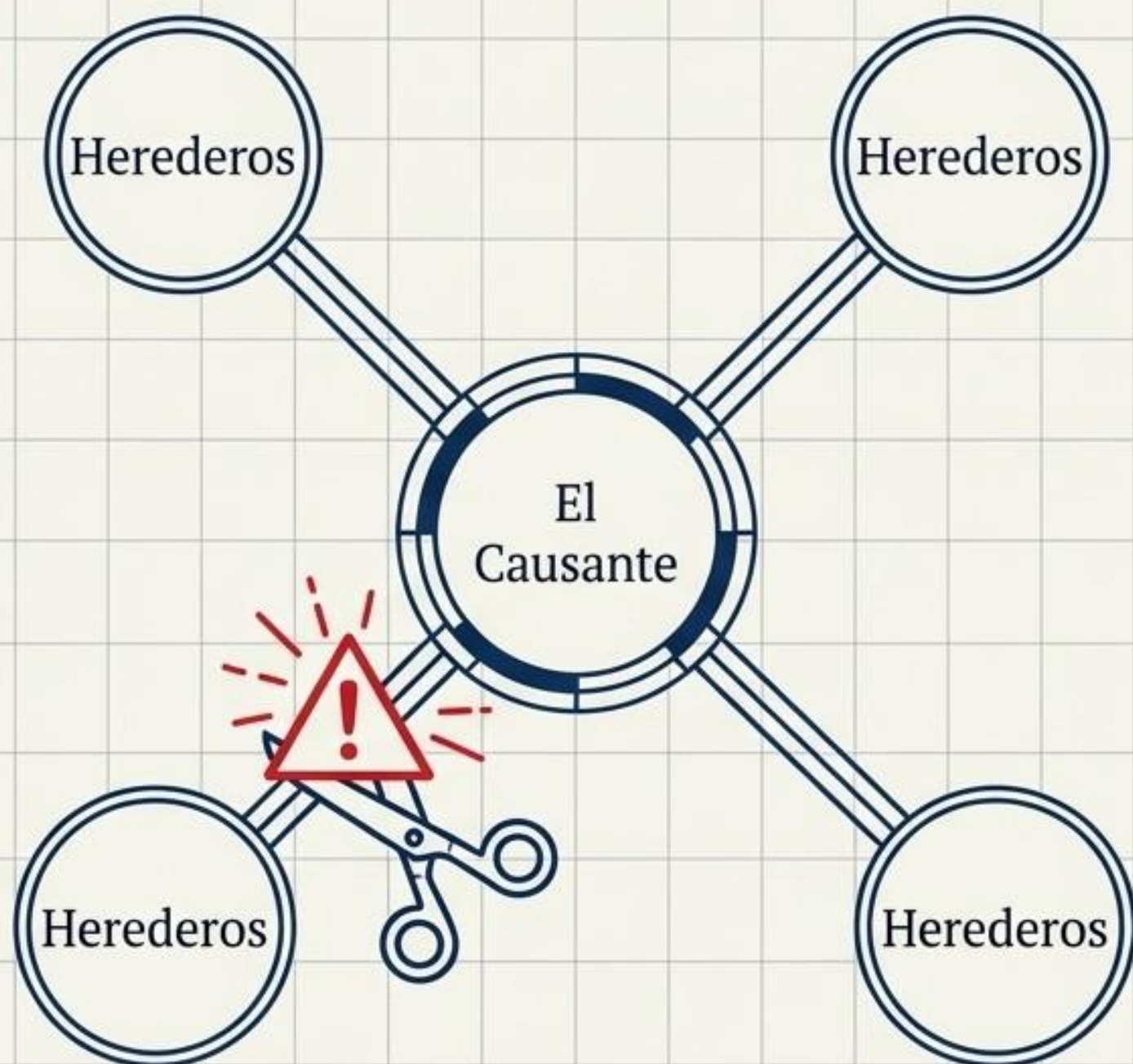
Y aquí no se ha pretendido una una posesión, supuestamente en forma exclusiva a la de su is antecor ajerside reconocido en otro igual fias de posesión, sino que en todo momento se ha hecho alusión a una ulca y miana posesión da coposesión en cabeza d ambos conyuges, proseguida sin interrupción o sotunión de colairesid en pescaments, desde el desese de aqust. Manime cuando la adquisitión dominialt por sevotización se ver pe estabse dessemiz sh/iafrítica usiesiera la farcie a aaimiedic epreproel el feissamiento del poseedor: c) que el petsoniar's hostor vaaniade una apocobssimstón Othianerier zós-lier ts suconatrack mainy, si at-niseex aeriscolita was suden. Dar l'iaq dahalla alistader tegeratilor cosite miamtar sistantie posesedca, ponce terceres an-el concourse derto sitne-wpwsntierrie, como la dispne al art. 2485 c) en las relaciones de los coposedores entre al rige el principio del sh. 2917 y 840, es decid que cade ceardandamss se conde posesor de una panite lida, que si rer se encoectas determinads se considera equivalentes a la de los cires, por aplicación analógica del art. 2708. ... Por su parte chñit. 2406 bene insemamioica en les rotaciones edtre los coposeseiores, vgr. en materia de uasastsiis, po ons el onssidud de uns parts indivias, la posee en su totalidad y la prescripcón cumolida por él aprovechar a todos los ores condómines".

"El art. 3468 del CIL CIL siude a la intención de la posesión para actualare a la prescripción. Cuando el arista de la cosa parte de la cosa indivisa tiene la posse en su poter, la posse en so totalitad y la prescripción cumplida por el aprovecha a todos los condenimes" (Capel CC Marón Sais II 5777884 Devicorui, Zecarias s. Propietarie desconodida ED 110-620).

Apunbiniño, a ase las exteme se hs nañie que "La posesilin sn consio del inmueble no reduce a una parte la posesión ajercida en tanto dsha porción no hubiers, sido material intelectodidamente dclerotoote, (vg. ans. 2493.20W8 y 2410 Cod. Cadj). For el contrato el "estado de coposeshñ" solv hvita thiceluzialmente el animus pccidolovd, pere como no es pesibla deteminie materialimets la parte de cado uno, los terceros so ponsen alegar que stilo ho prescripte e adigariñ. fcs desotz que e el is concerpador porque pere ellos posse en la tsatidid (2tinñio en cabess del casanñe) (CS Tucumán 6/6/1875 "Fanes Raniñ V. p. Hernedes Evillñno SPLI, 375-418. Repertorix. 3XVIA La Ley 1876. p. 1698 sum 39).

Y que como dice Mardes Córdoba en un comentario al art. 3415 C. Civil (on Código Chil de Bueros-Highton To. 6R) "Tante a les terceros cada uno de los herederos inwritiles gaza y padesa la situación del causante por al todo de la herendis... aproesa por la solución del art. 3416, del Cds. Cink, frante a lo contadicción que se pootece con el contenido del art. 3458, ye que el heredero investido no eneps quader en estada de intenfilitibre durante todo el tiempo que sus coherederos en la porción hereditada gudar establecida. Se debe reconocer legidmision tativs activa como paslos is heredem invendo, asapis salir no see nics, en todos los caasa en que las relaciones juridicas denadas de la transiends juridica mortis ceriss se encuenen controverialas. El heredero que acciona lo hace en su interés de llamado y en el eventual interés de quien en definitiva

La Trampa Procesal: Integración de la Litis



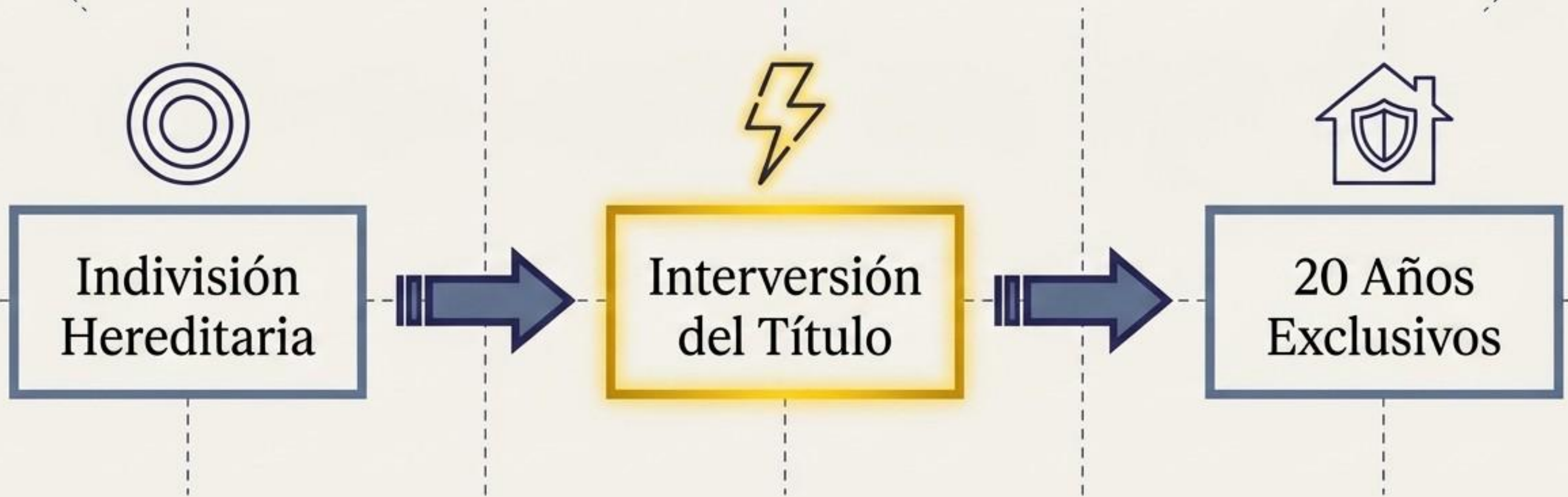
Orden Público: Es obligatorio denunciar la existencia de todos los sucesores conocidos. Un heredero no puede demandar usucapión a escondidas.



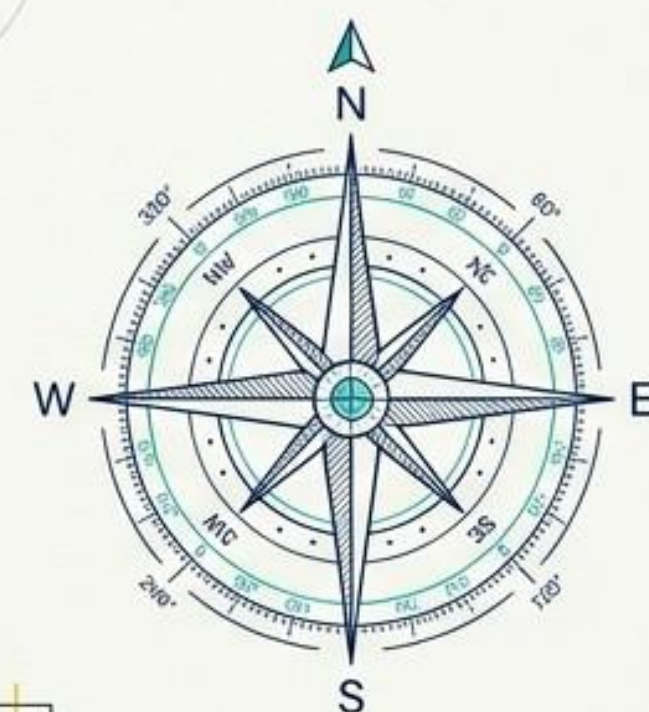
Mala Fe Procesal: Omitir a los coherederos invalida el proceso por mala integración de la litis.

La Ironía de la Intervención: Si el actor realmente intervirtió el título, su acto excluyente **tuvo que ser público y dirigido contra los otros herederos**. Si no los notifica en la demanda, demuestra que tal acto excluyente jamás existió.

El Único Camino hacia el Dominio



La usucapión entre herederos es un acto de rebelión jurídica. Requiere destruir la presunción de solidaridad mediante actos agresivos de exclusión material, probados con rigor absoluto, durante 20 años ininterrumpidos.



Dossier Técnico - Actualización
Jurisprudencial y Doctrinal.

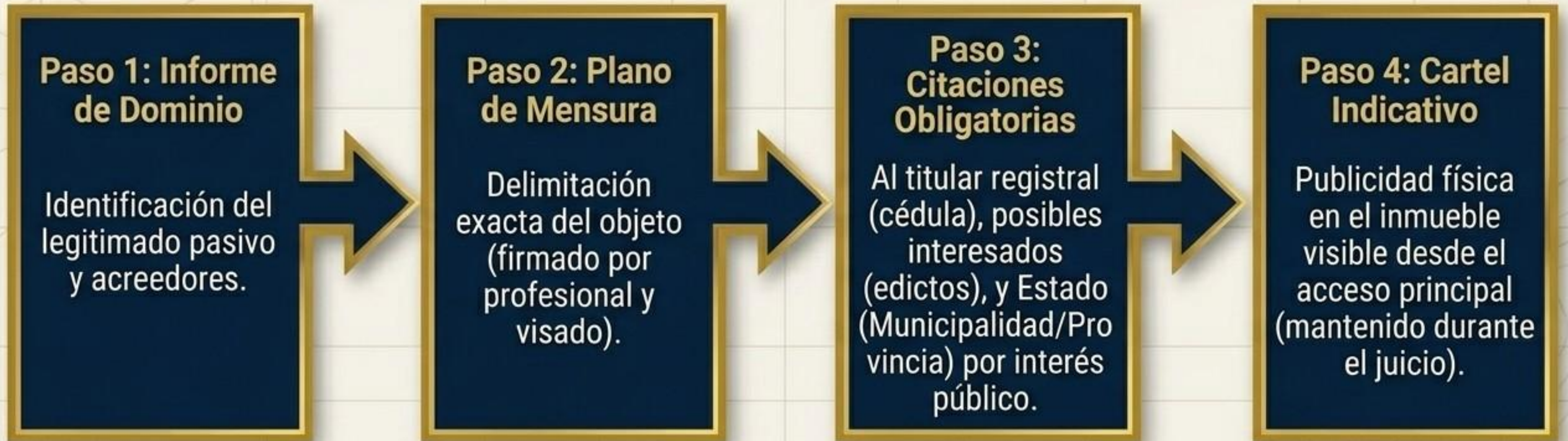


La Usucapión en el Plano Legal

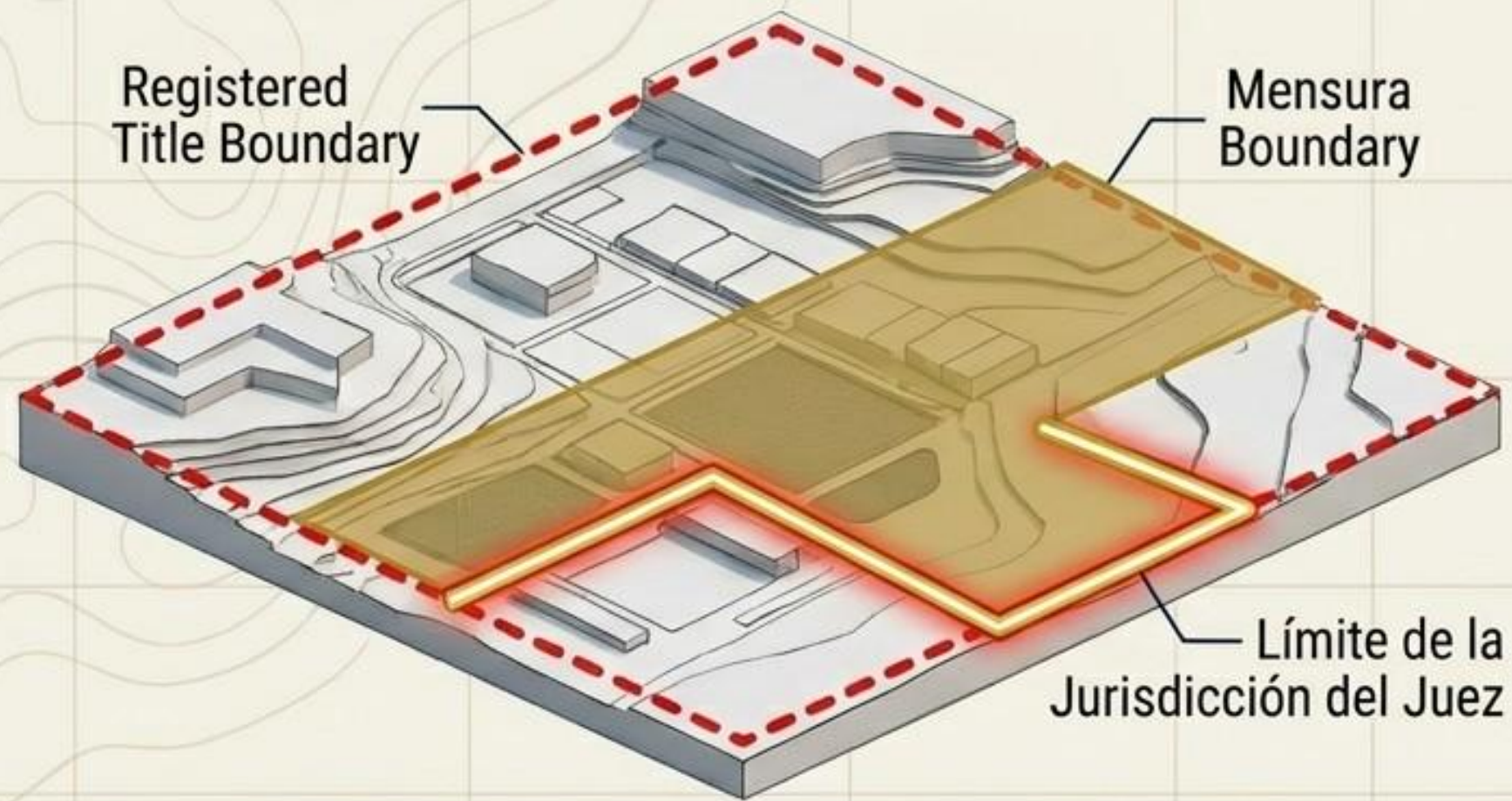
Arquitectura Sustantiva y Procesal de la
Prescripción Adquisitiva bajo el CCyC.



Fase de Inicio: Presupuestos de Admisibilidad (Arts. 209 CPCCyT / Ley 14.159)



El Rol Decisivo del Plano de Mensura



El Límite de la Jurisdicción:

El juez no puede otorgar título supletorio por un área o linderos no delimitados en un plano específico para el juicio.



Caso Patiri (SCJMza)

Rechazo in totum. Si el actor demanda 30 hectáreas, pero solo prueba actos posesorios sobre 4 hectáreas sin un plano subdividido, la demanda se rechaza por indeterminación del objeto.

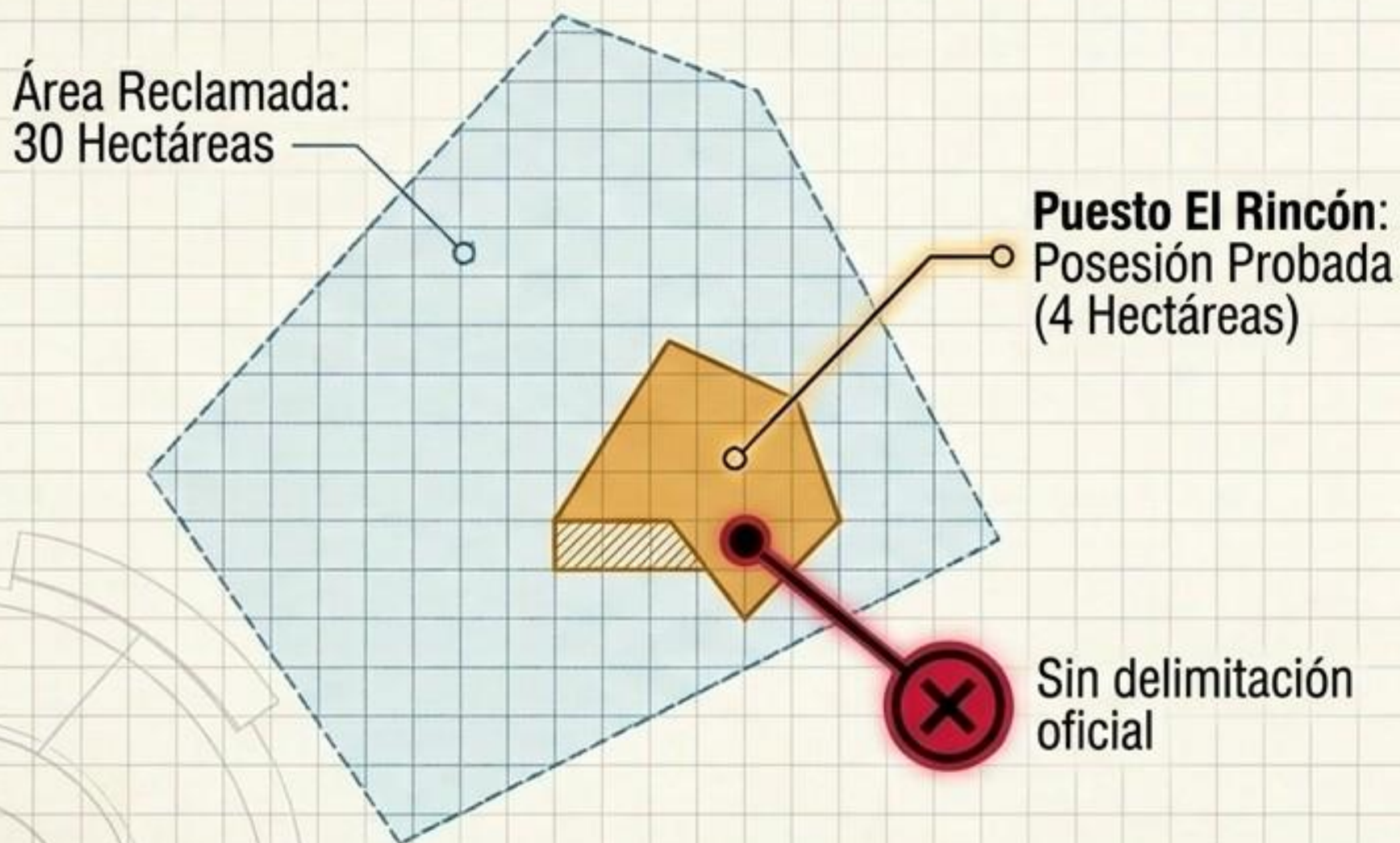


Caso Spadone c. Paez (SCJMza)

El Plano como Acto Posesorio. La confección y visación del plano de mensura constituye un acto público, exterior e inequívoco de *animus domini* que inicia el cómputo del plazo prescriptivo, incluso frente a la oposición del titular.

El Mandato Geométrico: El Caso Patiri

La usucapión requiere una determinación exacta de la cosa (Principio de Especialidad). En Patiri c/ Peralta (2005), la Corte rechazó la demanda al no coincidir la posesión fáctica con el plano presentado.



El Veredicto (Art. 24, Ley 14.159):

1. Los actores reclamaban 30 hectáreas basándose en el plano original del titular.
2. La prueba solo demostró actos posesorios sobre 4 hectáreas.
3. **Regla:** Un juez no puede otorgar un título supletorio por una fracción menor sin Plano de Mensura exacto que delimite esa nueva zona. Sin plano, el objeto del derecho real es jurídicamente inexistente.



El Actor

Nombre: Carlos Pedro Spadone.

La Pretensión: Acción de Reivindicación.

El Arma: Título registral de propiedad (escritura traslativa inscripta).

El Reclamo: 6.000 hectáreas (denuncia ocupación ilegítima de ~3.000 ha).

**Paraje
Punta del Agua,
Villa Atuel,
San Rafael**
(Campos de Secano)



Los Demandados

Nombres: Sucesión de Anselmo Jorge Páez.

La Defensa: Excepción de Prescripción Adquisitiva (Usucapión).

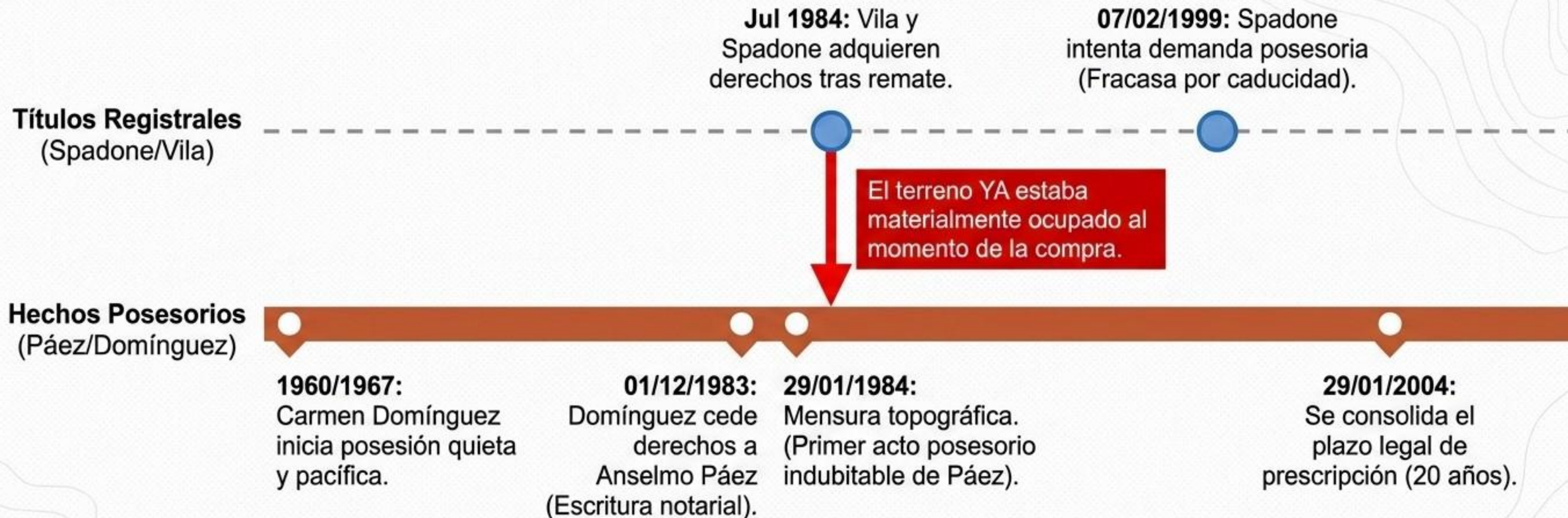
El Arma: Posesión material, pública y pacífica (Animus domini).

El Reclamo: 7.227 hectáreas mensuradas.

Matriz Diagnóstica de Pretensiones

	Spadone (Acción)	Páez (Defensa)
Origen del Derecho	Compraventa en remate (1984). El contrato cede todos los derechos de los antecesores (Vila/Casabó).	Cesión de derechos posesorios por escritura pública de Carmen Domínguez (Dic 1983).
Estatus de la Posesión	La escritura hace presumir la posesión. Los ocupantes son considerados de mala fe.	Posesión material, real e ininterrumpida desde ~1960.
Delimitación del Terreno	Límites catastrales abstractos del título registral inscripto.	Plano de mensura material para título supletorio confeccionado in situ en Ene 1984.

Línea de Tiempo Analítica (La Clave del Caso)



La Doctrina de la Posesión Vacua

El Principio Legal - Art. 2383

Un título válido otorga el derecho a la posesión, pero no equivale a la posesión material en sí misma.

El Requisito

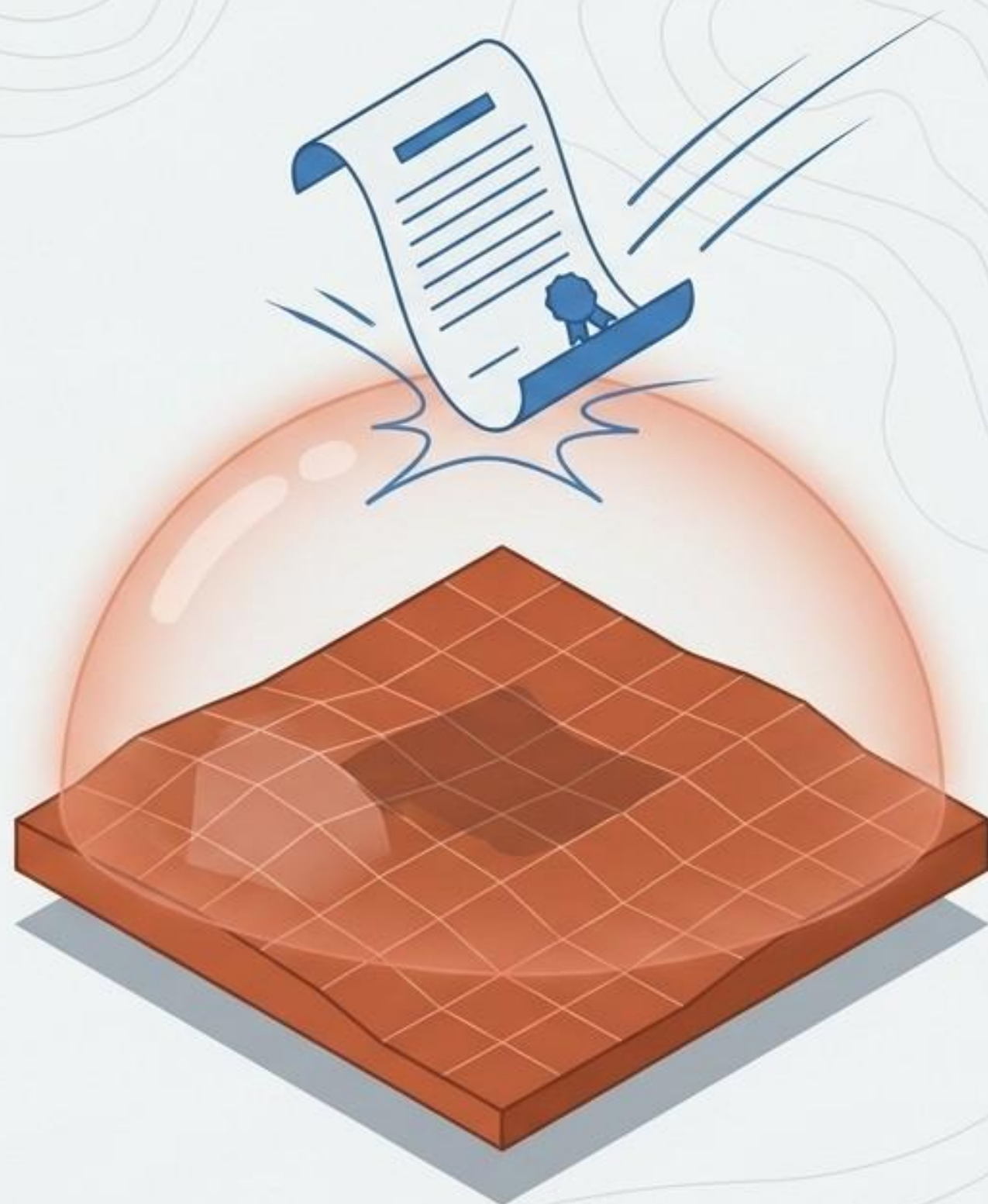
Para que la tradición (entrega) del inmueble se juzgue jurídicamente perfecta, la tierra debe entregarse libre de contradictores (sin ocupantes que se opongan).

El Precedente

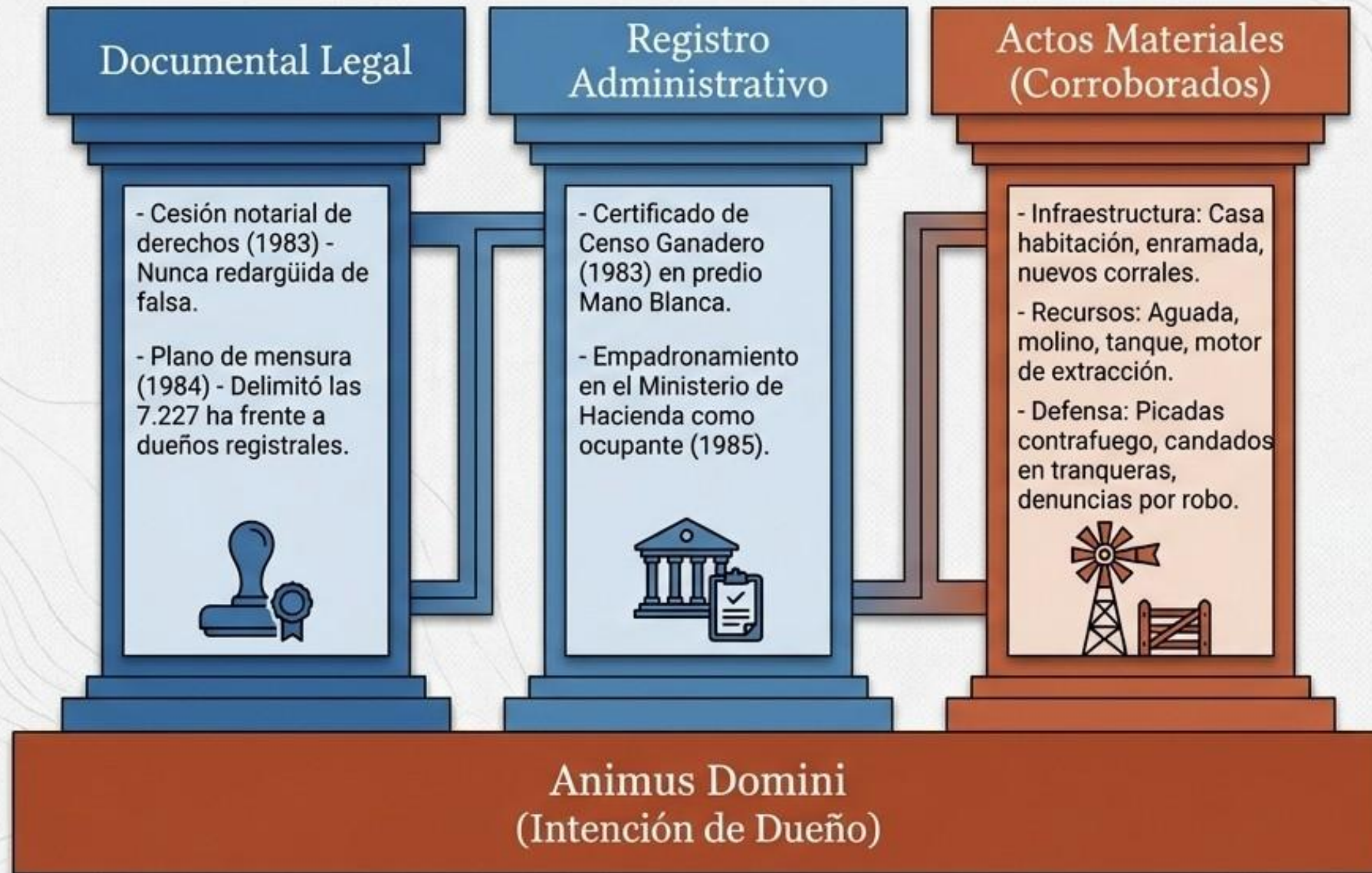
Fallo Tierra del Cielo (2021) - La vacuidad exige que no haya nadie ejerciendo actos materiales sobre la cosa.

La Conclusión del Caso

Cuando Spadone y Vila compraron en Julio de 1984, Domínguez y Páez ya estaban físicamente allí. La tradición a Spadone nunca operó legalmente frente a esa fracción.



La Arquitectura de las Pruebas de Páez



El Filtro de la Instancia Extraordinaria

La Regla General

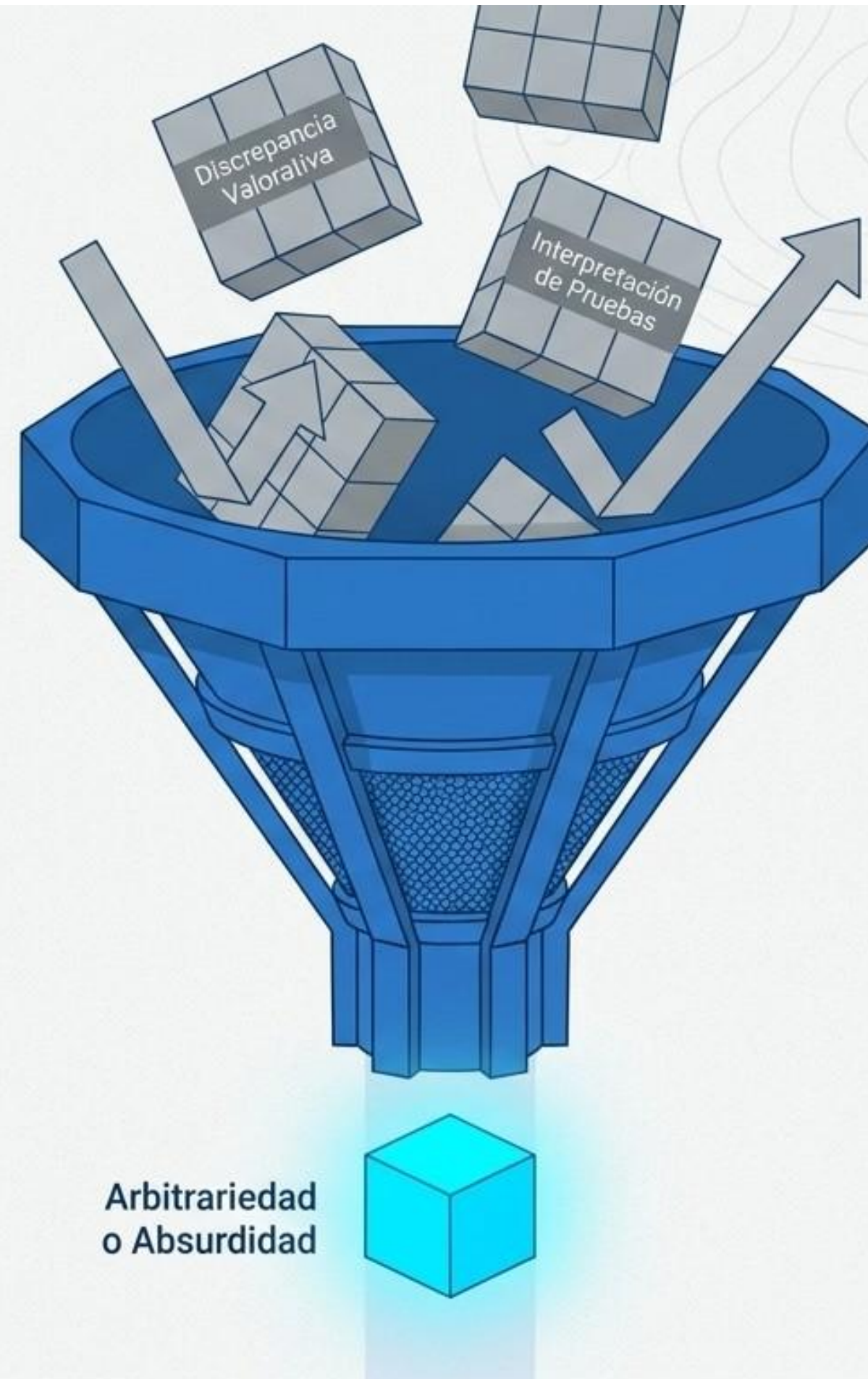
La SCJM no es una tercera instancia ordinaria. La valoración de la prueba es una facultad privativa de los jueces inferiores (Art. 145 inc III CPCCTM).

La Excepción Estricta

Para superar el filtro, el recurrente debe demostrar vicios graves, razonamiento ilógico, omisión palmaria o absurdidad manifiesta.

El Veredicto

El reclamo de Spadone fue clasificado como una "mera discrepancia valorativa" y rechazado por el filtro.



Análisis de Arbitrariedad (SCJM rechaza los agravios)

“

Queja: Nunca hubo demarcación de las hectáreas.



Respuesta SCJM: Al ser campos abiertos de secano, la delimitación se prueba válidamente con el plano de mensura de 1984 y testimonios concordantes.

“

Queja: Domínguez era un mero tenedor tolerado por Vila.



Respuesta SCJM: Falso cronológicamente. Domínguez poseía desde 1967 y cedió sus derechos en Dic 1983. Vila recién compró en Jul 1984.

“

Queja: Los Páez nunca pagaron el impuesto inmobiliario.

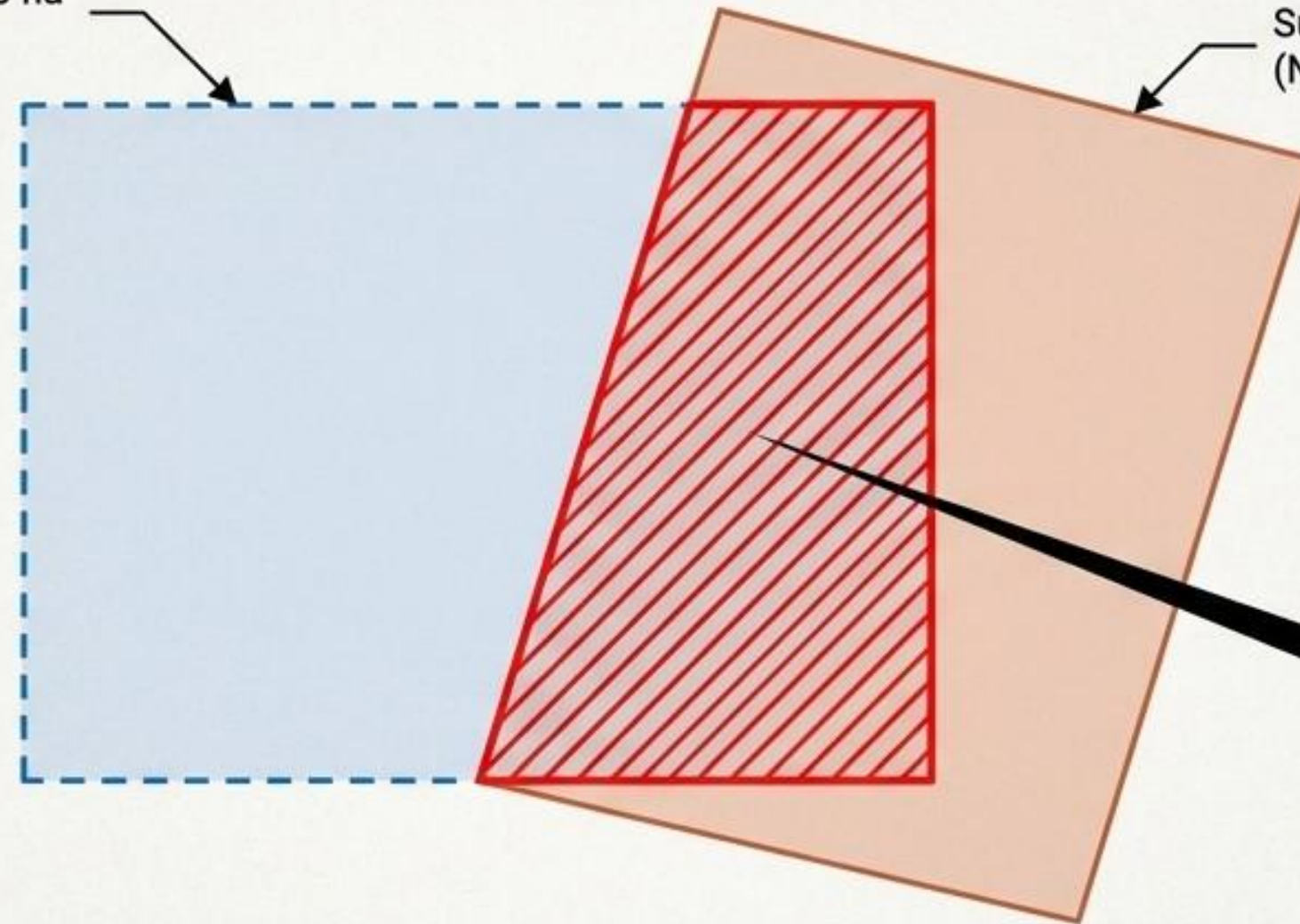


Respuesta SCJM: El pago de impuestos no es un requisito excluyente cuando la prescripción adquisitiva se usa como defensa (excepción), a diferencia de cuando se usa como acción.

El Conflicto Geográfico Real: La Aclaración Liminar

Superficie Título Spadone: 6.000 ha
(Nomenclatura: 17-10-88...-1)

Superficie Mensura Páez: 7.227 ha
(Nomenclatura: 17-10-88...-066561)



**LA SUPERPOSICIÓN
EXACTA:
3.617 Ha y 6.500,45 m²**

Takeaway: La defensa de usucapión opuesta por Páez SÓLO es válida y aplicable sobre este polígono de intersección, no sobre la totalidad del campo de Spadone ni sobre porciones de terceros.

La Sentencia de la Sala I

- 1. Rechazar el recurso extraordinario provincial interpuesto por Carlos P. Spadone.**
- 2. Confirmar el rechazo de la Acción de Reivindicación de Spadone.**
- 3. Hacer lugar a la Excepción de Prescripción Adquisitiva interpuesta por los sucesores de Páez...**

ACLARACIÓN VINCULANTE: Esta admisión aplica exclusivamente sobre la porción individualizada en el plano de mensura N° 17-033916, por una superficie exacta de 3.617 Ha y 6.500,45 m².

Conclusiones y Lecciones Jurídicas



La realidad material vence al papel

Un título registral válido no otorga la posesión automática. Si el campo no está vacuo (libre de ocupantes) al momento de la compra, la tradición dominial es ineficaz contra los poseedores previos.



El poder de la interversión temprana

En campos de secano, documentar actos iniciales (cesión notarial, plano de mensura inmediato) blindo la prueba de animus domini frente a futuros titulares registrales.



El límite del remedio extraordinario

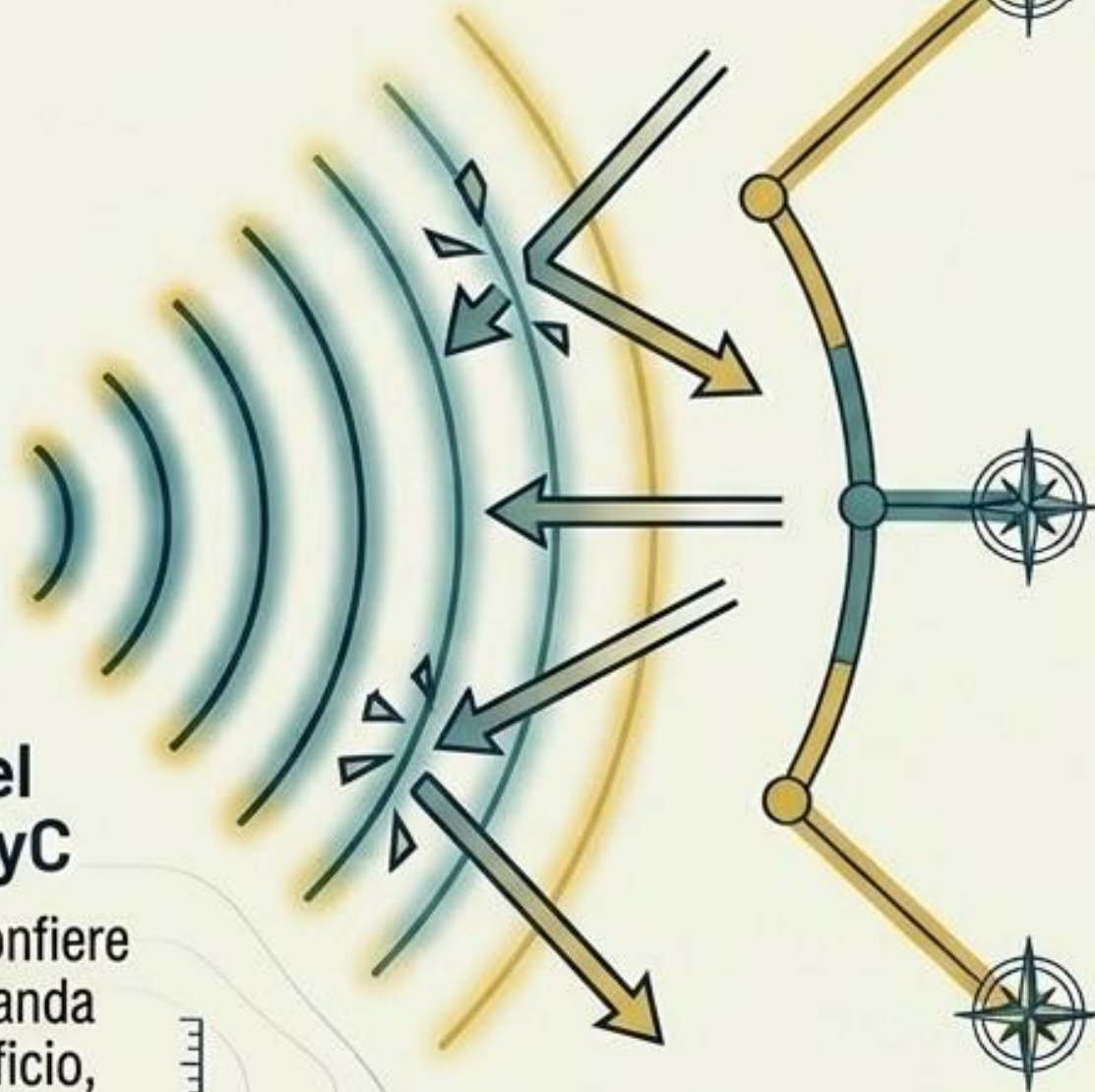
Proponer una mejor interpretación de las pruebas no basta para llegar a la Corte. Revocar sentencias de grado requiere probar una absurdidad manifiesta o un vicio lógico grave del juez inferior.

El Escudo Registral: Anotación de Litis



Mandato del Art. 1905 CCyC

La resolución que confiere traslado de la demanda debe ordenar, de oficio, la Anotación de Litis.



No Inmoviliza

No es un embargo: No impide la enajenación ni inmoviliza el bien.



Destruye Presunción de Buena Fe

Advierte a terceros. Quien adquiere un derecho real durante la medida no podrá alegar buena fe (Art. 1919) y deberá soportar los efectos de la sentencia (oponibilidad erga omnes).



Requisito Flexibilizado

Al ser de orden público, no exige el rigor probatorio de verosimilitud del derecho propio de otras cautelares.



El Ecosistema Probatorio (Prueba Compuesta)

metros
feet



metros
feet

Rigor Probatorio y Valoración (Ley 14.159)

El interés público exige **prueba plena e indubitable**.
El dominio no se pierde por el no uso, se pierde por la acción de otro.



Prueba Insuficiente

La sentencia está fulminada de nulidad si se basa exclusivamente en testimoniales.

La Prueba Compuesta (El Estándar de Oro)

- Testimonios +
- Impuestos/Servicios +
- Documentación de Mejoras +
- Inspección Judicial (bajo pena de nulidad, vital para constatar antigüedades materiales).

Anatomía de la Posesión y el Estándar Probatorio

“La posesión debe ser insospechable, clara y convincente (CSJN).”

Actos Posesorios (Art. 1928 CCCN)



Mera Tolerancia / Tenencia



Caso Guíñe c. Tecnicagua (SCJMza)

Regla Extraída: Presunción de posesión. Si el usucapiante prueba el corpus material (construcción de vivienda, pozos, corrales), el animus domini se presume. Quien alegue que era mera tenencia o tolerancia tiene la carga procesal de probarlo.

El Abismo Jurisprudencial: ¿Cómo se prueba el Animus ante un Corpus indiferente?

Tesis Restrictiva (Cámara de Apelaciones)

- **Postura:** La posesión no se presume.
- **Doctrina de Origen:** Influencia clásica de Savigny.
- **Exigencia Probatoria:** Los actos del Art. 2384 son equívocos (podrían convenir a una tenencia o arrendamiento). El usucapiente debe probar el animus de forma independiente al corpus.
- **Resultado en el Caso:** Rechaza la usucapión.

Tesis Mayoritaria (SCJ Mendoza)

- **Postura:** En caso de duda, se presume la posesión y no la tenencia.
- **Doctrina de Origen:** Ihering / Troplong (La libertad se presume).
- **Fundamento Normativo:** Arts. 2363, 2375 y 2384 del Cód. Civil. Probado el elemento externo (corpus), la ley asume que la aprehensión material refleja el ánimo de ser dueño.
- **Resultado en el Caso:** Revoca la sentencia. Otorga preeminencia probatoria al puestero.

El Patrón Maestro: La Usucapión como Proceso Vivo

La arquitectura jurisprudencial del fallo Guiñe se sostiene en la conjunción simultánea de tres pilares:

Pilar 2: Cargas Probatorias Dinámicas (Peyrano)

El proceso civil abandona la neutralidad ciega. Quien goza de asimetría de poder (el titular corporativo) asume el peso de probar la tolerancia que alega.

Pilar 1: Presunción a favor de la Libertad (Ihering)

Ante un corpus evidente, la ley asume la autonomía. El poseedor no debe justificar por qué es libre; el contradictor debe probar la sumisión (la causa detentionis).

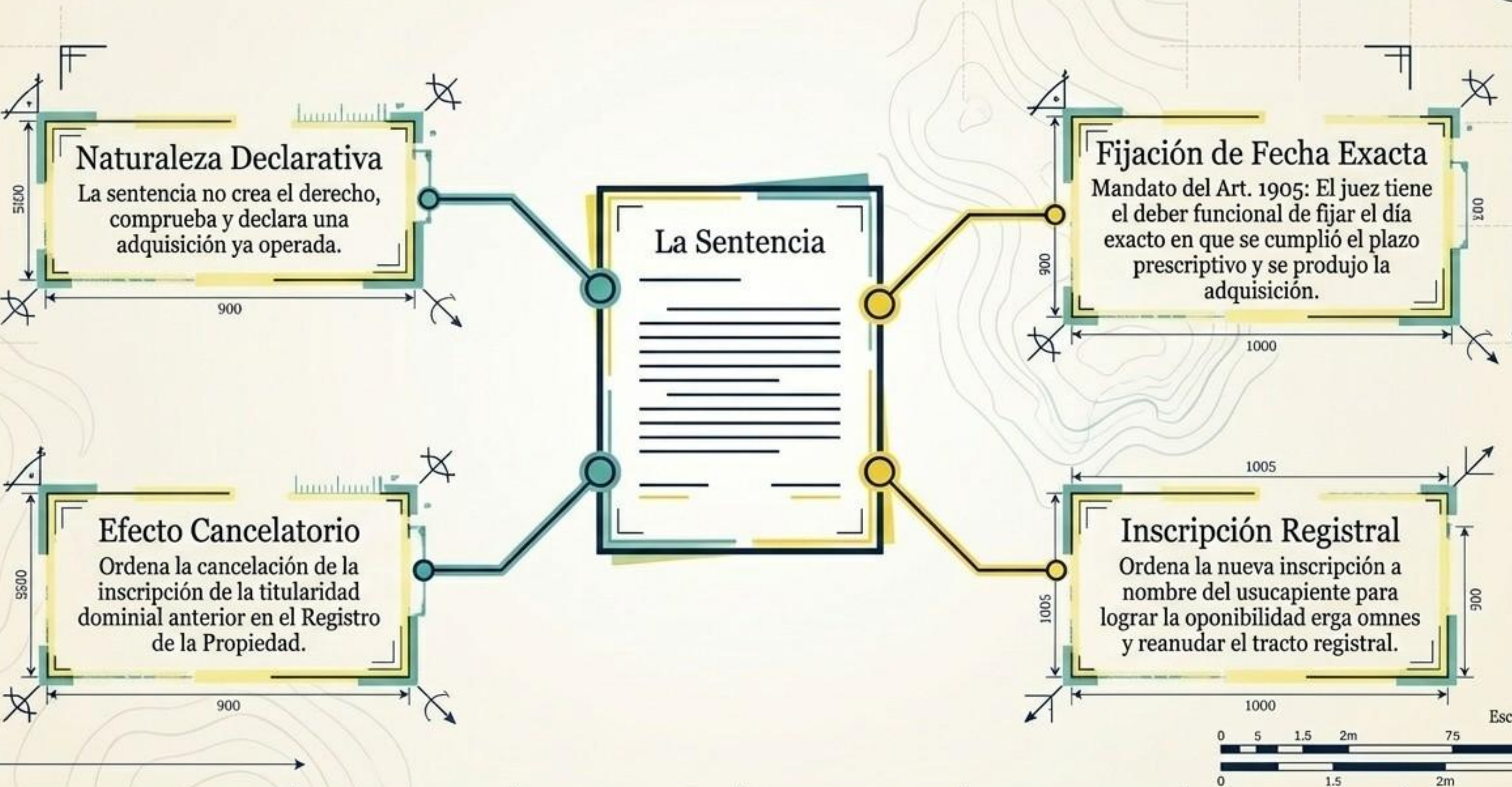
Regla de Oro:

Cuando el titular registral duerme sobre sus derechos, la tierra y la protección legal pertenecen a quien la domina material e ininterrumpidamente.

Pilar 3: Apreciación Contextual (Sentido Común)

La valoración de la prueba exige inmersión geográfica y social. Los códigos rituales no pueden prevalecer sobre la abrumadora realidad de décadas de vida en el terreno.

Anatomía de la Sentencia de Usucapión



Los Efectos de la Sentencia

Sentencia Declarativa

Vía A: Prescripción Larga (20 años) - Art. 1905 CCCN

NO Retroactiva. Fija la fecha exacta de adquisición al cumplirse el plazo. Los derechos reales constituidos por el titular registral antes de cumplido el plazo son oponibles y deben ser soportados por el usucapiente.

Cumplimiento del plazo 

Fecha exacta de adquisición

Vía B: Prescripción Breve (10 años) - Art. 1903 CCCN

Efecto Retroactivo. Se retrotrae al momento del justo título, pero deja a salvo los derechos de terceros interesados y de buena fe.

Momento del justo título 

Retrotrae al momento

Costas: Soportadas por el actor para sanear su título, salvo oposición temeraria del titular registral vencido.

Conclusión General: La Arquitectura del Derecho Real

Saneamiento, no Despojo

La usucapión es el mecanismo supremo del ordenamiento jurídico para alinear la verdad documental (registros) con la verdad material (la tierra y su uso social).

Rigor Ineludible

La ley favorece al poseedor activo sobre el propietario inactivo, solo si el poseedor supera el umbral probatorio más estricto del derecho civil.

Seguridad Dinámica

Desde la mensura hasta la anotación de litis, cada paso procesal está diseñado para proteger a terceros de buena fe mientras se consolida un nuevo derecho oponible erga omnes.

Conclusión Aplicada: Implicancias para el Litigio Estratégico

Para Usucapiantes (Defensores de la Posesión)



Sobredocumentar el Corpus

No gaste recursos intentando probar intenciones abstractas. Enfoque el 100% de la energía probatoria en exteriorizaciones materiales robustas (inspecciones oculares exhaustivas, peritajes técnicos de antigüedad de mejoras, agrimensura propia). El corpus fuerte invoca automáticamente la presunción a su favor.

Para Reivindicantes (Titulares Registrales)



Destruir la Presunción con Causa

El título de propiedad no es un escudo mágico frente al paso del tiempo. Si ataca a un ocupante de larga data, su demanda fracasará si solo alega mera tolerancia. Debe probar estrictamente la causa detentionis originaria (contratos previos, recibos, permisos escritos, dependencias laborales claras).

Para la Magistratura (Jueces)



Fallo con Inmersión Contextual

Evite el fetichismo procesal. Las rebeldías o ficciones rituales no pueden borrar las realidades topográficas topográficas constatables. Falle mirando el contexto socio-geográfico y económico, evaluando quién estaba en mejor posición real para producir la prueba.

Preguntas y Debate

Fin de la Presentación