

ÍNDICE

Sobre el autor:	17
Palabras preliminares para la segunda edición.....	19
Palabras preliminares para la primera edición	21

CAPÍTULO I

LOS DERECHOS REALES Y LA POSESIÓN EN EL CCC

§ 1.1. Breve introducción del Código Civil y Comercial	25
§ 1.2. La usucapión en el CCC	25
§ 1.3. Definición y características de la usucapión	25
§ 1.4. Definición analítica del derecho real. Breve explicación de sus elementos	26
§ 1.4.1. La definición en el CCC	28
§ 1.5. Clasificación de los derechos reales	29
§ 1.6. Relaciones de poder: posesión y tenencia	29
§ 1.6.1. Posesión	30
§ 1.6.2. Tenencia	31
§ 1.7. Interversión de título	32
§ 1.8. Jurisprudencia	34
§ 1.8.1. Si no probó que actuó como único poseedor, no procede la usucapión	34
§ 1.8.2. Coheredero que pretende usucapir: no basta con acreditar posesión	36

§ 1.8.3. El costo de la simulación es pasar de poseedor a tenedor	38
§ 1.9. Clasificación de la posesión	39
§ 1.9.1. Posesión legítima	40
§ 1.9.2. Posesión ilegítima	42
§ 1.9.2.1. La posesión viciosa en el Código Civil derogado	42
§ 1.9.2.2. La posesión viciosa en el CCC	45
§ 1.10. Derechos del poseedor de buena fe	45
§ 1.10.1. En el Código Civil derogado	45
§ 1.10.2. En el CCC	46
§ 1.11. Derechos del poseedor de mala fe simple	47
§ 1.11.1. En el Código Civil	47
§ 1.11.2. En el CCC	47
§ 1.12. Derechos del poseedor de mala fe viciosa	48
§ 1.12.1. En el Código Civil	48
§ 1.12.2. En el CCC	49
§ 1.13. El derecho real de dominio en el CCC	50

CAPÍTULO II

LA USUCAPIÓN EN EL CCC

§ 2.1. Adquisición de dominio por usucapión. La usucapión como modo de adquirir algunos derechos reales principales	53
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

§ 2.1.1. Adquisición por usucapión del derecho de uso de un sepulcro	55
§ 2.2. Finalidad del instituto	59
§ 2.3. Aplicación temporal del Código Civil y Comercial en la materia. Doctrina y jurisprudencia posterior a la entrada en vigencia del nuevo Código	59
§ 2.4. Ejemplos de aplicación temporal	61
§ 2.5. Plazos de prescripción adquisitiva y nueva ley	62
§ 2.6. Cuestiones procesales	63
§ 2.7. Jurisprudencia relativa a aplicación temporal	63

CAPÍTULO III

LA ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN DE INMUEBLES. MARCO NORMATIVO, MEDIACIÓN PREVIA, LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA. REQUISITOS DE LA DEMANDA

§ 3.1. Acción declarativa de usucapión. Requisitos de la demanda de usucapión de inmuebles	69
§ 3.2. Código Civil derogado: usucapión larga	70
§ 3.3. ¿Cómo debe ser la posesión para prescribir?	70
§ 3.4. Jurisprudencia	72
§ 3.5. Particularidades de la acción declarativa de usucapión	84
§ 3.5.1. Particularidades de la usucapión frente al derecho real de propiedad horizontal	86
§ 3.5.1.1. Concepto de propiedad horizontal	86

§ 3.5.1.2. Constitución del derecho	87
§ 3.5.1.3. Usucapión de unidad funcional. El plano de mensura ..	87
§ 3.6. La anotación de litis	89
§ 3.7. El certificado de dominio	89
§ 3.8. La cuestión de la mediación	92
§ 3.8.1. Jurisprudencia	94
§ 3.9. Mediación y suspensión de la prescripción	101
§ 3.10. Prueba de la unión de posesiones	101
§ 3.10.1. Jurisprudencia	102
§ 3.11. Legitimación activa y pasiva en la acción declarativa de usucapión	104
§ 3.11.1. Legitimación activa	104
§ 3.11.2. Caso de la coposesión	105
§ 3.11.3. Jurisprudencia	106
§ 3.12. Legitimación pasiva	113
§ 3.12.1. Caso de la sucesión	114
§ 3.12.2. La usucapión por parte del condómino	115
§ 3.12.3. La usucapión contra personas inciertas	119

CAPÍTULO IV

LA ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN DE INMUEBLES. PARTICULARIDADES DE LA PRUEBA. ANOTACIÓN DE LITIS

§ 4.1. Introducción	125
§ 4.2. Medios de prueba. Documentación que se requiere	125
§ 4.3. Jurisprudencia	127
§ 4.3.1. La usucapión y su prueba (testimonial, pericial y documental)	127
§ 4.3.2. Veinte años o nada	130
§ 4.3.3. Rechazo de usucapión con interversión de título incluida	132
§ 4.3.4. La prueba en la usucapión (a pesar de la falta de acreditación de pago de impuestos)	136
§ 4.3.5. Una cuestión de apreciación	138
§ 4.3.6. La “prueba compleja” en la usucapión	139

CAPÍTULO V

LA ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN DE INMUEBLES. CONTESTACIÓN DE DEMANDA. CARACTERÍSTICAS DE LA SENTENCIA

§ 5.1. El allanamiento y la rebeldía	143
§ 5.2. Contestación de demanda y reconvenición	146
§ 5.3. Carácter de la sentencia de usucapión	148

§ 5.4. Aspectos registrales 149

CAPÍTULO VI

LA DEFENSA O EXCEPCIÓN DE USUCAPIÓN EN MATERIA DE INMUEBLES

§ 6.1. Introducción 153

§ 6.1.1. Un fallo muy ilustrativo 154

§ 6.2. La usucapión como “saneamiento” del dominio adquirido
por donación 156

§ 6.2.1. La ley 27587 159

CAPÍTULO VII

EL RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL. CARACTERÍSTICAS Y DIFERENCIAS CON LA ACCIÓN DECLARATIVA DE USUCAPIÓN

§ 7.1. Introducción 161

§ 7.2. El sistema previsto por la Ley Pierri 162

§ 7.3. Jurisprudencia 166

§ 7.4. Diferencias entre la usucapión y el régimen de
regularización dominial 172

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

§ 8.1. Usucapión de cosas muebles	175
§ 8.2. Cosas muebles registrables no hurtadas ni pérdidas (poseedor de mala fe)	176
§ 8.3. Jurisprudencia: aplicación analógica de la Ley de Navegación para llegar a la actual solución del CCC	178
§ 8.4. Aplicando el CCC	180
§ 8.4.1. No hay interesados en el auto, “lo que acredita la posesión ostensible y continua por más de diez años” .	180

CAPÍTULO IX

LA “USUCAPIÓN ADMINISTRATIVA”. LEY 21.477 (MODIFICADO POR LA LEY 24.320)

§ 9.1. Introducción	183
§ 9.2. Jurisprudencia	185

CAPÍTULO X

EL BOLETO DE COMPRAVENTA Y GARANTÍA DE EVICCIÓN FRENTE A LA USUCAPIÓN

§ 10.1. La problemática del boleto de compraventa y la usucapión	189
---------------------------------------------------------------------------	-----

§ 10.2. Oponibilidad del boleto de compraventa respecto de los restantes acreedores del vendedor	189
§ 10.3. La “naturaleza jurídica” del boleto de compraventa, frente a la regulación de los contratos de promesa por parte del CCC	191
§ 10.3.1. Introducción: contratos preliminares. ¿Contratos de promesa y preparatorios?	191
§ 10.3.2. Forma y prueba de los contratos en el CCC	193
§ 10.3.2.1. Imposibilidad de seguir la forma ordenada	196
§ 10.3.2.2. Principio o comienzo de ejecución	197
§ 10.3.2.3. Principio de prueba instrumental	197
§ 10.3.2.4. Algo más sobre la forma escrita en el CCC: actos realizados bajo forma escrita. Clasificación	197
§ 10.3.2.5. La firma manuscrita, la firma digital y la firma electrónica	199
§ 10.3.2.6. Los mensajes de whatsapp y su calidad probatoria	202
§ 10.3.2.7. Instrumentos privados y particulares no firmados	203
§ 10.3.2.8. A manera de síntesis	205
§ 10.4. Obligaciones de dar cosa cierta para constituir derechos reales: Concurrencia de varios acreedores	205
§ 10.5. La utilidad del boleto de compraventa en materia de usucapión	206
§ 10.6. Garantía de evicción y usucapión	208

CAPÍTULO XI

ANEXO NORMATIVO CONCORDADO

§ 11.1. Concepto de usucapión	211
§ 11.2. Usucapión breve	212
§ 11.3. Título suficiente y justo título	214
§ 11.4. Usucapión larga	215
§ 11.5. Tipo de posesión para usucapir	216
§ 11.6. Unión de posesiones	217
§ 11.7. Comienzo de la posesión	218
§ 11.8. Cuestiones procesales	219
§ 11.9. Contenido y carácter de la sentencia de usucapión	221
§ 11.10. Ley 24.374. Regularización dominial	222
§ 11.11. Ley 21.477. Usucapión administrativa	225

CAPÍTULO XII

ANEXO JURISPRUDENCIAL

§ 12.1. Chelotti, Martha I. V. Ezquiaga y Laclau, Susana A. y otros	227
§ 12.2. “Zouza, Rubén Edgardo c/ Buglione Sociedad Anónima Ind. y Com. s/ prescripción adquisitiva vicenal/ usucapión”	236
§ 12.3. “Carucci, Élide María c/GCBA s/ prescripción adquisitiva”	243

§ 12.4. “Noli Gustavo Ricardo c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ usucapión”. “Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/ Noli Gustavo Ricardo s/ reivindicación” 255

CAPÍTULO XIII

ANEXO DE ESCRITOS PROCESALES

§ 13.1. Mediación y estructura de la demanda 271

§ 13.2. Estructura de una contestación de demanda 277

BIBLIOGRAFÍA

Códigos comentados consultados: 287