



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES
27 DE OCTUBRE DE 2015

*Procesos judiciales
con incidencia en el
régimen de los
Derechos Reales:
Prescripción
adquisitiva*

www.sebastiansabene.net

Prescripción adquisitiva

POSESIÓN



TIEMPO

La posesión adquisitiva

CONTINUA

OSTENSIBLE

Suspensión de la prescripción adquisitiva por interpelación

Art. 2541, CCyC

INTERPELACIÓN FEHACIENTE HECHA CONTRA EL POSEEDOR

ATENCIÓN!!!

Para que se produzca el efecto suspensivo durante **SEIS MESES**

Suspensión de la prescripción adquisitiva por mediación

Art. 2542, CCyC
MEDIACIÓN

¿DESDE CUÁNDO?

Desde la comunicación fehaciente de la audiencia o desde su celebración, lo que ocurra primero

¿HASTA CUÁNDO?

Se reanuda a los **VEINTE DÍAS** contados desde que el acta de cierre se encuentre a disposición de las partes

Casos especiales de suspensión de la prescripción adquisitiva

1.- Entre CÓNYUGES, durante el matrimonio

2.- Entre CONVIVIENTES, durante la unión convivencial

3.- Entre los INCAPACES o CAPACES RESTRINGIDOS y sus PADRES, TUTORES, CURADORES o APOYOS, durante la responsabilidad parental, tutela, curatela o medida de apoyo

4.- Entre las PERSONAS JURÍDICAS y sus ADMINISTRADORES o INTEGRANTES DE SUS ÓRGANOS, mientras continúan en ejercicio del cargo

5.- A favor y en contra del HEREDERO CON RESPONSABILIDAD LIMITADA

Interrupción de la prescripción adquisitiva

RECONOCIMIENTO del poseedor del derecho que asiste al titular registral de poseer (art. 2545)

PETICIÓN JUDICIAL, aunque sea defectuosa, que el titular registral haga, de la que resulte su intención de no abandonar el derecho (art. 2546)

Solicitud de **ARBITRAJE** (art. 2548)

Dispensa de la prescripción (art. 2550)

1.- DIFICULTADES DE HECHO o MANIOBRAS DOLOSAS

2.- OBSTACULIZACIÓN

3.- El titular debe HACER VALER SUS DERECHOS dentro de los SEIS MESES

4.- Se computan desde el cese de los obstáculos

Prescripción adquisitiva inmobiliaria

Prescripción adquisitiva larga (art. 1899, CCCN)

POSESIÓN

20 AÑOS

Prescripción adquisitiva breve (art. 1898, CCCN)

POSESIÓN

10 AÑOS

***JUSTO
TÍTULO***

BUENA FE

Alcances de la retroactividad

EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE

La sentencia tiene efecto retroactivo al día en que comenzó la posesión, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros (art. 1903, 2º párrafo, CCCN)

EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA

*La sentencia **NO** se retrotrae al día en que se adquirió la posesión (art. 1905, 2º párrafo, CCCN)*

¿Qué derechos reales pueden adquirirse por prescripción larga?

Art. 1897, CCCN

“La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”

Art. 2565, CCCN

“Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los arts. 1897 y siguientes”

¿Qué derechos reales pueden adquirirse por prescripción larga?

**SITUACIÓN ESPECIAL DEL DERECHO REAL
DE SUPERFICIE
Art. 2119, CCCN**

**CASO DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE
Debate doctrinario**

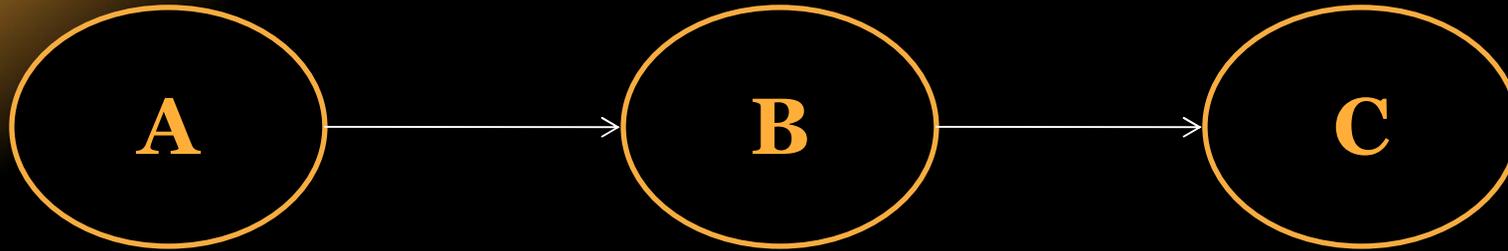
Usucapión de cosas muebles

***COSAS MUEBLES
NO
REGISTRABLES***

***COSAS MUEBLES
REGISTRABLES***

Artículo 1890, CCCN

“Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción”.



*¿En qué
supuestos
corresponde
proteger a “C”
cuando sea
demandado por
“A” en la acción
reivindicatoria?*

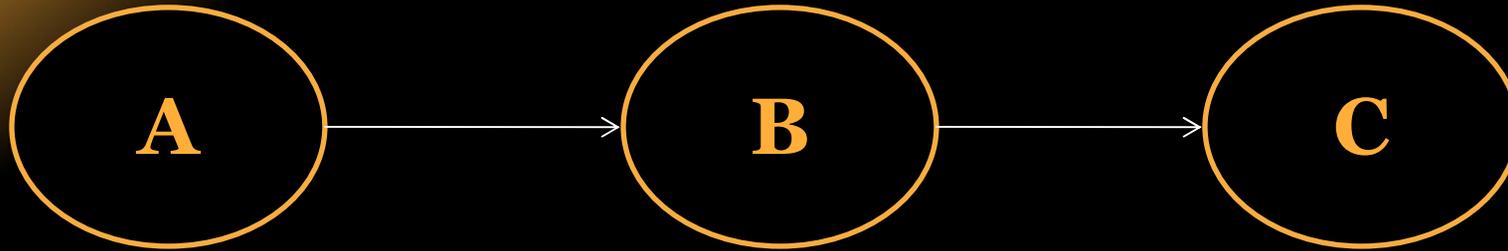
POSESIÓN

BUENA FE

*COSA MUEBLE NO
REGISTRABLE*

*COSA MUEBLE
NO HURTADA NI PERDIDA*

*“es suficiente para
adquirir los derechos
reales principales”
(art. 1895, CCCN)*



*Siendo tercer
adquirente,
poseedor y de
buena fe, en
estas
circunstancias,
ha adquirido un
derecho real
principal – ej:
dominio*

¿Qué recaudos deben cumplirse
para que el tercer adquirente
pueda repeler la acción
reivindicatoria

POSESIÓN

BUENA FE

COSA MUEBLE NO REGISTRABLE

COSA MUEBLE NO HURTADA NI PERDIDA

TÍTULO ONEROSO

Artículo 1895

*“La posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales **excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita.**”*

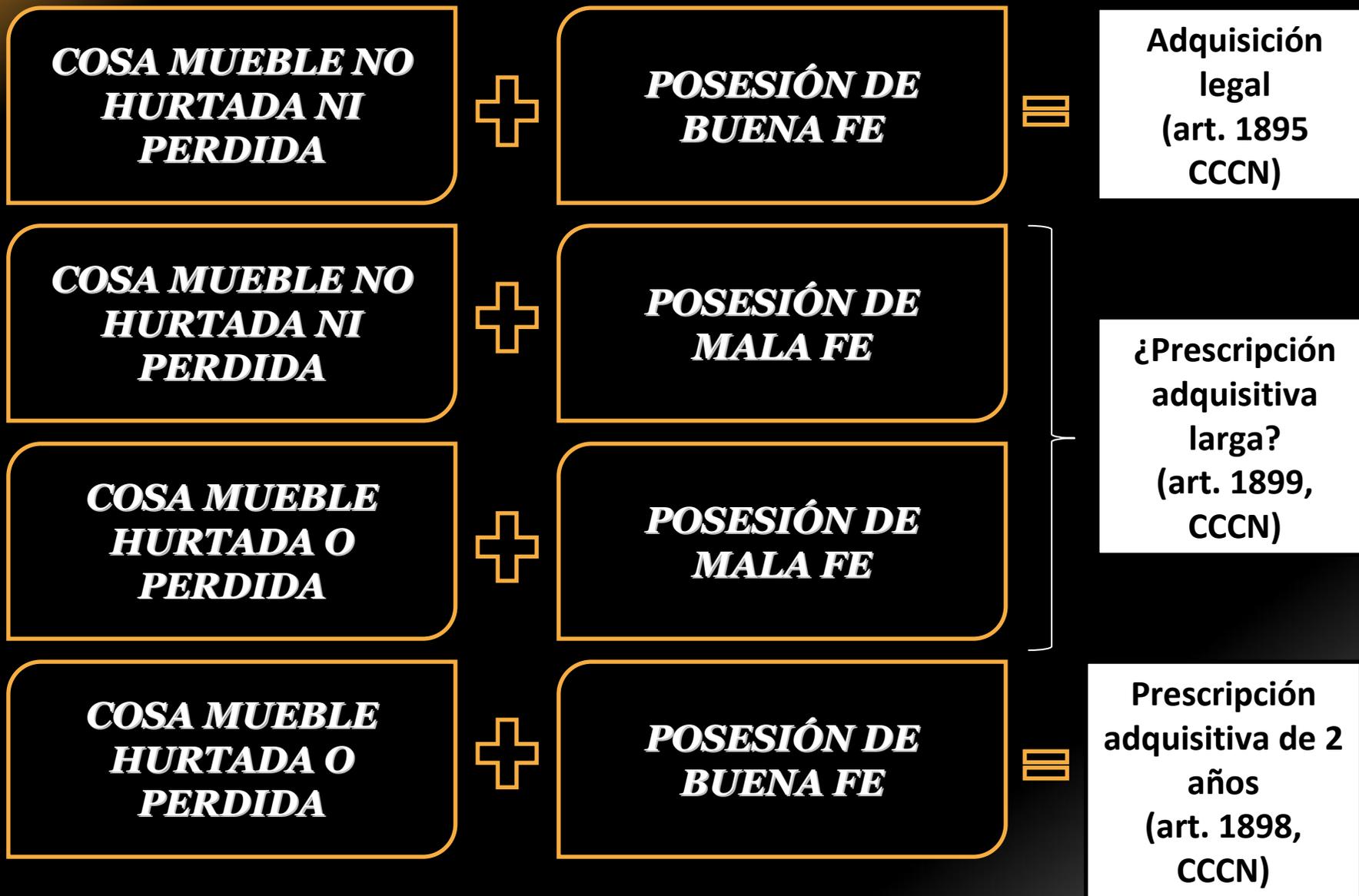
Artículo 2258

“En la reivindicación de cosas muebles no registrables: (...) c) si la cosa mueble es transmitida sin derecho y a título gratuito, procede la reivindicación si el objeto se encuentra en poder del subadquirente, aunque éste sea de buena fe”.

Artículo 2260

*“La acción reivindicatoria de una cosa mueble no registrable **no puede ejercerse contra el subadquirente de un derecho real de buena fe y a título oneroso** excepto disposición legal en contrario (...)”.*

Régimen jurídico de las cosas muebles no registrables en el Código Civil y Comercial (Ley 26.994)



Régimen jurídico de los automotores a partir de la entrada
en vigencia de la Ley 26.994

**AUTOMOTOR NO
HURTADO NI
ROBADO**



**INSCRIPCIÓN DE
BUENA FE**



Dominio del
automotor (art.
2°, Dto
6582/58)

**AUTOMOTOR NO
HURTADO NI
ROBADO**



**POSESIÓN DE
MALA FE**



Prescripción
adquisitiva de
10 años (art.
1899, 3º párr)

**AUTOMOTOR
HURTADO O
ROBADO**



**POSESIÓN DE
MALA FE**



Prescripción
adquisitiva de
20 años (art.
1899, 1º párr)

**AUTOMOTOR
HURTADO O
ROBADO**



**POSESIÓN E
INSCRIPCIÓN DE
BUENA FE**



Prescripción
adquisitiva de 2
años
(art. 4°, Dto
6582/58 y art.
2254 CCCN)

Artículo 1905

*“(...) La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva **debe ordenar, de oficio,** la anotación de litis con relación al objeto, **a fin de dar a conocer la pretensión**”.*

VÍAS PROCESALES PARA PLANTEAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA

**LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA COMO
ACCIÓN**

**LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA COMO
EXCEPCIÓN**

**LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA COMO
RECONVENCIÓN**

RECAUDOS DE INICIO DE LA DEMANDA DE USUCAPIÓN

*Integración
de Tasa de
Justicia*

*Constancias
Registrales*

*Plano de
Mensura*

CONSTANCIAS REGISTRALES

**INMUEBLE
MATRICULADO**

INFORME DE DOMINIO

O

**COPIA DE ASIENTO
REGISTRAL**

**INMUEBLE NO
MATRICULADO**

INFORME DE DOMINIO

Y

**COPIA DE ASIENTO
REGISTRAL**

**EL PLANO DE MENSURA “QUE
PRETENDE PRESCRIBIR”**

CONFECCIÓN

APROBACIÓN

REGISTRACIÓN

COMUNICACIÓN

EFICACIA JURÍDICA

MODELO MATRÍCULA CON NOTA DE PLANO

A

DESCRIPCION DEL INMUEBLE MATRICULA

16890 MORÓN (101) CATASTRO: I-A-Mz. 10 – Parc. 3

UBICACION: Localidad de Castelar, Partido de Morón

DESIGNACIÓN S/ TITULO: Lote Tres, Manzana Diez

SUPERFICIE: 280 mts. Cdos.

MEDIDAS: 14 mts. De fte. Por 20 mts. De fdo.

LINDEROS: fte. SO, calle Italia; NO, Lote 4; NE, Lote 2; SE, Lote 9.

ANTECEDENTE DOMINIAL: Folio 306/1962.

Plano de Mensura. Caract. 101-23-2001

Objeto de la mensura: Que pretende prescribir

Fecha de aprobación: 2/04/2001

Parcelas originadas: 3-a

Parcelas comprendidas: -----

Presentación N° 234589 de fecha 2/05/2001

a) Titularidad sobre el dominio	Pro porción	b) Gravámenes, Restricciones Interdicciones	e	c) Cancelaciones	d) Certif.
<p>ASIENTO 1. PÉREZ, Juan DNI.20.111.111, CUIT.20-20111111-0, mayor de edad, cas., arg., dom. Rivadavia N° 17848, Morón. Comp.vta. Escrit. 700 del 8-5-2000. Escrib. Juan Pérez (55) s/certif. 28954/2 del 1-5-2000. F.S. 114312 Present. Nro. 245328/9 del 29-5-2000</p>	--				
Provincia de Buenos Aires – Ministerio de Economía – REGISTRO DE LA PROPIEDAD – Decreto Ley nro. 11643/63					

CARÁTULA DE PLANO

FRONTERA DE BUENOS AIRES

PARTIDO: **MORON**

LUGAR: **EL PALOMAR**

OBJETO: **MENSURA**
QUE PRETENDE PRESCRIBIR

ALITA RAMERA

NOMENCL. CATAST. DE ORIGEN
CIRC.: III SECCION: 13
QUINTA: 6 MANZANA: 65
PARCELA: 25

IMPUESTO INMOBILIARIO
PARTIDO: 83150

NOTAS: Los Angulos no indicados son rectos ó suplementarios.
DOMICILIO DEL PROPIETARIO: PTE. DER. 192 - EL PALOMAR.
EX PTE. DE VISACION MUNICIPAL: 4079.15242-93
EX PTE. VISACION C.P.A. 010774-DIST. VIII
CUMPLE RESOLUCION Nº 16792 DEL C.C.P.

EXISTE DOMINIO VIGENTE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

BIEN	INSCRIPCION	A NOMBRE DE
PARCELA 25- MZA 65 S/ PLANO 101-28-50	D.º Nº 16278 F.º 1870 CON RELACION A LA INSCRIPCION Nº 2235 AÑO 1944. P.A.O. MORON	MERCEDES BERTHATTA DE SCHIEPER Y TRABUDEL LUCCESIA- MAXIMO SIFFERO GONZALEZ NO- ENILIO RUBEN- OCTAVIO BRILDES- MARIA DE LUAN REQUEDES ZAIDA / JESFINA SCHIE- PER Y BERTHATTA
	PROHIBIDO EL VENTA POR LEY 11005-F.º 88/150 LEGISL. 84	FLORENCIA ESTANISLADO LOPEZ

NICOLAS DI LALLA
ARQUITECTO - MAT. C.P.A. 836- VIII
GEN. LOPEZ 1730 - M. CORDOBADO

CANTIDAD DE PARCELAS: 1 (UNA)
FECHA DE MENSURA: ABRIL 1993.

RESTRICCIONES:

NOTAS OFICIALES:
VISADO ÚNICAMENTE A LOS EFECTOS DE LA ADQUISICION DEL DOMINIO POR DILACION (ART. 679- INC. 3º del
C.R.C.).
SIN CERTIFICAR LA POSESION SE APROBTA EN SU FAZ GEOMETRICA.
LA INTERPRETACION DE LAS MEDIDAS REALIZADAS EN LAS CONTORNAS DE DOMINIO SON DE SU EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD.

NOMENCLATURA CATASTRAL:
PARTIDO: **MORON**
CIRCUNSCRIPCION: **III**
SECCION: **13**
QUINTA: **6**
MANZANA: **65**

DIRECCION DE GEODESIA
C.P.A. 836- VIII
La Prop. ... 13
PLANO ... EN LA FECHA
ABRIL ... 1993

***LA DETERMINACIÓN DEL OBJETO
DEL PROCESO EN LA
INTERPOSICIÓN DE LA DEMANDA***



FUNCIÓN DEL ABOGADO

***¿PLANO DE MENSURA EN LA
EXCEPCIÓN Y EN LA
RECONVENCIÓN?***

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA PLANTEADA
COMO EXCEPCIÓN: NO REQUIERE PLANO***

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA PLANTEADA
COMO RECONVENCIÓN: ¿NO REQUIERE
PLANO?***

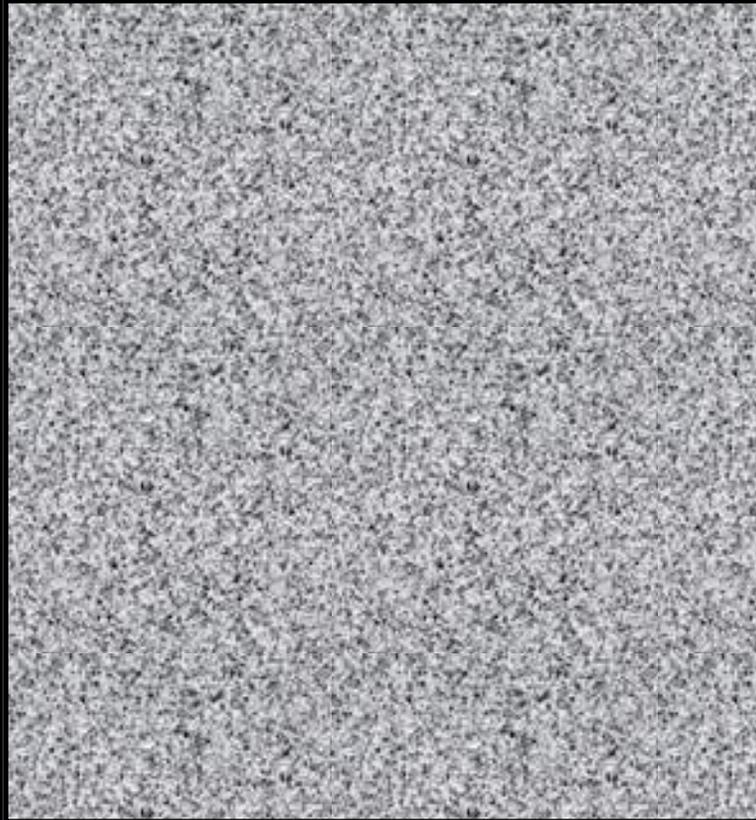
***Cámara de Apelación Civil y Comercial de Morón, Sala I,
03/03/2011, “Jankielewicz, Samuel C/ Velázquez, Marta”, Revista
Abeledo Perrot Buenos Aires, Julio 2011, p. 797.***

***“No corresponde dispensar del art. 24
mencionado al poseedor que no se ha limitado a
defenderse de la reivindicación, para evitar la
desposesión, sino que ha reconvenido
pretendiendo la declaración de adquisición del
dominio y la formación del título (...) Se necesita
del plano, es decir de este instrumento público
para dictar una sentencia que constituya
documento inscribible para generar la apertura
de nuevo folio (...)***

SUPUESTO 1

*Prescripción adquisitiva de una
fracción parcelaria*

SUPUESTO 1

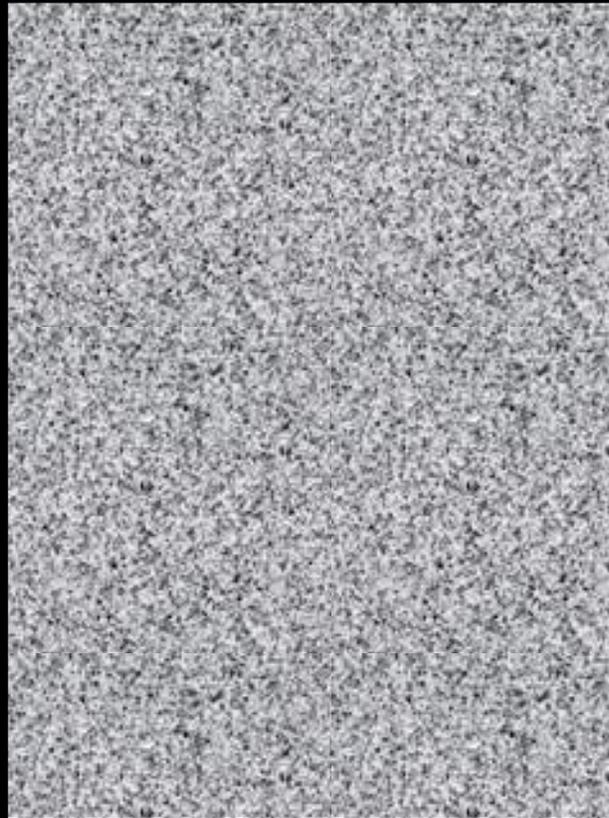


Parcela descrita de
acuerdo a título

Fracción de la parcela que es objeto de
posesión

SUPUESTO 2

P. 3



P. 4





SUPUESTO 2

*Prescripción adquisitiva entre
condóminos*

LEGITIMACIÓN PASIVA

*EL TITULAR DEL ASIENTO
REGISTRAL VIGENTE*

**USUCAPIÓN
CONTRA EL
ESTADO**

LA DEFENSA

1.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**2.- LA RECONVENCIÓN POR ACCIÓN
REIVINDICATORIA**

3.- ALLANAMIENTO

4.- DEMANDA NO CONTESTADA

ASPECTOS PROBATORIOS

ESTRICTA VALORACIÓN DE LA PRUEBA

CSJN, 07/09/1993, ED, 159-233

“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2351 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente”

¿QUÉ DEBE PROBAR EL ACTOR?

1.- SU POSESIÓN

2.- EL CARÁCTER OSTENSIBLE Y CONTINUO

3.- EL TIEMPO REQUERIDO POR LA LEY

LA PRUEBA DE LOS ACTOS POSESORIOS

1.- OCUPACIÓN

2.- CULTURA

3.- PERCEPCIÓN DE FRUTOS

4.- AMOJONAMIENTO O IMPRESIÓN DE SIGNOS MATERIALES

5.- MEJORAS

6.- EXCLUSIÓN DE TERCEROS

7.- APODERAMIENTO

CARÁCTER MERAMENTE ENUNCIATIVO

PRUEBA DOCUMENTAL: CASOS ESPECIALES

**1.- TÍTULO A LA POSESIÓN (Considerar art.
1914 CCyC)**

**2.- COMPROBANTES DE PAGO DE
IMPUESTOS (¿Acto posesorio?)**

PRUEBA CONFESIONAL

**¿TIENE VALOR PROBATORIO CON ENTIDAD
SUFICIENTE?**

PRUEBA INFORMATIVA

**1.- ACREDITACIÓN DE AUTENTICIDAD DE
COMPROBANTES DE PAGO DE IMPUESTOS
Y SERVICIOS**

**2.- ACREDITACIÓN DE DOMICILIO
DENUNCIADO ANTE ENTIDADES OFICIALES**

PRUEBA PERICIAL

1.- ANTIGÜEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

2.- ANTIGÜEDAD DE LAS PLANTACIONES

PRUEBA DE RECONOCIMIENTO **JUDICIAL**

***Cám 2^a Apel. Civ. y Com. La Plata, Sala II,
01/03/1968, LL, 132-452***

“La inspección ocular, en algún caso, podría servir para integrar la prueba compuesta (en el sub-lite sólo demuestra el estado material del inmueble, con un alambrado, del cual se precisan características y algunos surcos para sembrados, lo que es manifiestamente insuficiente para inducir la antigüedad de la posesión o como corroborante de la declaración de los testigos”.

PRUEBA DE TESTIGOS

LA OSTENSIBILIDAD DE LA POSESIÓN

SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN **ADQUISITIVA**

1.- SENTENCIA DECLARATIVA

2.- COSA JUZGADA

3.- RETROACTIVIDAD

4.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES
27 DE OCTUBRE DE 2015

*Procesos judiciales
con incidencia en el
régimen de los
Derechos Reales:
Prescripción
adquisitiva*

www.sebastiansabene.net