

¿QUÉ ES LA USUCAPIÓN?

Dra. Carmen Gigena*. 2008. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 19(186):32.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios. Defensas tributarias.

dragigena@gmail.com

www.produccion-animal.com.ar

[Volver a: Legales](#)

Una figura jurídica muy difundida en los medios rurales, pero que requiere de conocimientos profundos para su correcto uso. Es la manera de adquirir la propiedad de un bien por el paso del tiempo.

Se trata, pues, de someter una cosa al poder del poseedor con la intención de ejercer un derecho de propiedad, es decir, con el ánimo de dueño. El poseedor se comporta durante muchos años como si fuera el dueño y hace que el bien le procure beneficios, rentas o utilidades. Por ello la ley premia su actividad otorgándole la titularidad de la propiedad.

Ahora bien, podemos preguntarnos si la posesión es un hecho o un derecho. La mayoría de la doctrina afirma que es un hecho y no un derecho, pero que ese hecho genera derechos. Lejos está de ser un juego de palabras, pues la posesión, que es un hecho, requiere reunir ciertos requisitos para adquirir un derecho real. Serán entonces diferentes las exigencias según sea prescripción veintenial o decenal. En este artículo nos ocuparemos de la primera, y las condiciones para admitir la usucapión son: posesión legítima, de buena fe, pacífica, pública y no viciosa.

Será legítima cuando la posesión sea el ejercicio de un derecho real conforme a las disposiciones del Código Civil. Es de buena fe cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad. Esa buena fe debe existir desde el origen de la posesión, aunque la buena fe es una circunstancia que se presume que se pruebe lo contrario. El Código Civil dice que el poseedor no tiene que mostrar su título sobre la posesión, sino en el caso de que deba exhibirlo como obligaciones inherentes a la posesión. “El posee porque posee”.

La posesión es viciosa cuando las cosas muebles han sido adquiridas por hurto, estelionato o abuso de confianza; y las inmuebles, cuando son adquiridas por violencia o clandestinamente.

La publicidad tiene que ver con la postura frente a la sociedad. Si el poseedor, por ejemplo, vive en una casa escondidas de sus vecinos, nunca hace una reparación a la vista de los demás, nunca se ve una luz prendida y nadie se puede imaginar que allí vive alguien, será pues una posesión clandestina y no pública. En el caso de los bienes inmuebles, el Código Civil exige veinte años para adquirir el derecho real de dominio (propiedad), es decir que para adquirir por prescripción hacen falta estar en posesión del inmueble durante al menos dos décadas.

Una vez que una persona ha poseído durante ese período un inmueble, la propiedad no puede hacerla valer, pues no tiene cómo demostrar la existencia de su derecho. Para hacerlo, tendrá que acudir a la Justicia y tramitar un juicio de usucapión, para que el juez dicte una sentencia declarativa del derecho, porque éste ya se tenía desde el momento mismo en que el usucapiante cumplió el plazo prescriptivo habiendo poseído con las condiciones de ley. La sentencia constituirá el título instrumental que le permitirá hacer valer su derecho de propiedad ante la sociedad, pues con ella prueba la existencia del derecho.

En los últimos años se ha escuchado mucho la expresión “saneamientos de títulos”. Ello quiere decir que es mejorar o sanar una situación jurídica, hacer pasar a la posesión de un tipo a otro mejor, de manera de lograr la producción de mejores efectos jurídicos.

Una posesión puede comenzar siendo viciosa y luego ser convertida en posesión de mala fe simple. Es decir, puede una persona comenzar a poseer con fuerza o violencia; sin embargo, pasado un tiempo de ello, puede dejar de ser viciosa, lo que implica un saneamiento, una mejor posesión, una mejor situación jurídica. El defecto que existió en un momento que dejó de existir. Esta situación no es poca cosa, pues tiene como efecto la posibilidad de ejercer defensas posesorias.

Una posesión puede comenzar siendo ilegítima y luego transformarse en legítima. Sería deseable que toda posesión repose en un derecho, es decir que toda posesión sea legítima. A ello tiende la ley, que dispone que si pasan veinte años con esta situación irregular (ilegítima), la posesión se torne, en legítima, otorgando el derecho a la posesión a aquel que de hecho lo viene ejerciendo por el período de veinte años, período que no es poco. No obstante, el saneamiento de la posesión no termina simplemente con el paso de los años. Pasa a ser propietario de pleno derecho el día en que se cumplió el plazo prescriptivo. Reuniendo la posesión los requisitos de ley, tiene un derecho, pero éste no consta en ningún instrumento y no hay modo de que pueda hacer valer su derecho. Cumplido el plazo de veinte años deberá recurrir al juicio de usucapión para obtener una sentencia declarativa de su derecho, y para completar el saneamiento, deberá inscribirla en el Registro de la Propiedad.

[Volver a: Legales](#)