

## **LA USUCAPIÓN EN EL ÁMBITO CIVIL, MARÍTIMO Y AERONÁUTICO**

Autor: Hugo Ricardo Acha.

Director del Registro Nacional de Buques

Profesor Adjunto Regular de Elementos de Derechos Reales (UBA)

Profesor Adjunto Regular de Derecho Notarial Registral e inmobiliario (UBA)

Designado Profesor Titular de Derecho de la Navegación (IUCECF)

Profesor en Postgrado de Derecho Registral y de la Navegación (UBA y UB)

### **SUMARIO:**

- I.- Introducción
- II.- Objeto
- III.- Sujeto
- IV.- Elementos
  - IV.1.- Posesión
  - IV.2.- Tiempo
- V.- Prescripción breve
- VI.- Prescripción larga
- VII.- Conclusiones

### **I.- INTRODUCCIÓN**

El Derecho Romano legisló la “usucapio” mediante la Ley de las Doce Tablas (Tab. VI), como uno de los medios de adquisición del dominio.

Esa posibilidad se otorgaba respecto de distintos tipos de cosas, pero no alcanzaba a las cosas hurtadas u obtenidas mediante violencia.

El único derecho real posible de ser usucapido era el de propiedad (hoy dominio), ya que sólo respecto de él existía la posesión. Con relación al resto de los derechos reales la figura aplicable era la cuasi posesión, lo que impedía respecto de ellos la utilización de la usucapio.

Tampoco reguló la prescripción liberatoria, no obstante, muchas acciones tenían una duración limitada a un año; y los romanos, con su carácter práctico, interpretaban que sin acción se carecía de derecho.

Pero, la “usucapio” es una institución que se desarrolló durante el Derecho Romano Clásico (siglos II y III de la era cristiana). Allí se desarrollaron los conceptos de justo título, buena fe, y se especificó tanto la calidad como las condiciones que deberían acompañar a la posesión.

El Código Teodosiano, en el año 427, fijó el límite temporal de las acciones en treinta años, lo que coincidía con el lapso necesario para usucapir.

Por su parte, en el Derecho Justiniano se realiza la fusión entre la "usucapio" y la llamada "longui temporis praescriptio", lo que da nacimiento a la prescripción ordinaria.

Para la aplicación de esta prescripción era necesario justo título y buena fe, sumada a la posesión durante diez años entre personas presentes y veinte años entre ausentes. A ello, suma la posibilidad de prescribir la propiedad de cosas muebles, mediante la posesión por tres años.

### **I.1.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y LIBERATORIA.**

Las normas del Derecho Civil también resultan básicamente aplicables en la materia respecto de todo lo que no se encuentre específicamente normado por el Derecho de la Navegación, conforme la clara remisión efectuada en el artículo 1 de la ley 20.094 y en el artículo 2 del Código Aeronáutico, sin que ello signifique degradación alguna para los institutos a los que el derecho común deba aplicarse, en el ámbito propio de los derechos especiales.

En el Código Civil Argentino, el artículo 3.947 dice: "Los derechos reales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo".

Los dos artículos siguientes dan los conceptos de prescripción adquisitiva y liberatoria respectivamente.

El artículo 3948 dice: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley."

Por su parte, el artículo 3.949, establece: "La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere."

Ambas prescripciones, son muy distintas, una se aplica en el ámbito de los derechos reales, la otra principalmente en el ámbito de los derechos personales; una requiere de un accionar, la otra de una inacción; una permite adquirir derechos, la otra es una excepción para evitar el cumplimiento de una obligación.

Si bien cada una de ellas tiene objetivos, requisitos y efectos distintos, no se trata de dos instituciones, sino de una única institución

que posee dos aplicaciones diferentes. Al decir de Mariani de Vidal, serían como las “caras de una misma moneda”. (1)

En este trabajo trataremos la prescripción adquisitiva, definida en el artículo 3948 y mencionada en el artículo 2524, inc. 7, como uno de los modos de adquirir el dominio.

## **II.- OBJETO**

En la nota al Libro III, de los Derechos Reales, nuestro Codificador resalta la importancia de los elementos de los derechos reales y da la pauta de la metodología empleada en su tratamiento, al decir: “Al tratar de las cosas y de la posesión antes que de los derechos reales, seguimos la opinión y el método de Mackeldey, porque las cosas y la posesión son los elementos de los derechos reales”.

Destacada así la importancia de las cosas, Vélez Sársfield desarrolla su concepto en el artículo 2311, para lo que toma una posición de avanzada, sobre la base de las ideas de Augusto Texeira de Freitas, que lo aleja del Derecho Romano clásico.

La cosa objeto de usucapión, puede ser un inmueble o un mueble, desde su naturaleza intrínseca, así como una cosa registrable o no registrable, desde su naturaleza jurídica, a pesar de la indicación al respecto del artículo 3948 en su redacción original, luego reformado por la ley 17.711, en el año 1968.

Queda claro entonces que no basta con la normativa indicada anteriormente, ni con el resto de la regulación jurídica originaria del Código Civil contenida en el Libro IV, sino que debemos recurrir a la respectiva reglamentación (ley 14.159) y su modificatoria, la reforma establecida por la ley 17.711, en el año 1968, así como a las leyes complementarias y especiales.

De este modo, el objeto puede ser una cosa registrable, como sería el caso de un inmueble conforme el artículo 2314 y concordantes del Código Civil; un automotor Decreto ley 6582/58, un buque o artefacto naval definidos en el artículo 2 de la ley 20.094; o una aeronave definida en el artículo 36 del Código Aeronáutico; también una cosa no registrable, de acuerdo a lo prescripto por el artículo 4.016 bis del Código Civil.

### **II.1.- ÁMBITO DEL DERECHO CIVIL.**

Conforme la redacción original del Código Civil únicamente los inmuebles podían ser usucapidos.

Al referirnos a los inmuebles quedan comprendidos todos ellos, ya sea por su naturaleza, por accesión (los que siguen la suerte del principal) o por su carácter representativo, siendo excluidos sólo los del dominio público del Estado.

No obstante, por el Decreto ley 6.582/58, los automotores pasaron a tener una normativa especialmente aplicable, con lo que quedan sustraídos de la aplicación del art. 2.412 del Código Civil.

Esta norma jurídica crea un Registro de la Propiedad Automotor de carácter constitutivo de derechos y en el art. 4, contempla la posibilidad de repeler la acción reivindicatoria a favor de quien tuviera inscripto a su nombre un automotor de buena fe, transcurridos 3 años a partir de la fecha de la inscripción.

Posteriormente, a través de la ley 17.711, se introduce en el Código Civil el art. 4.016 bis, permitiendo que quien ha poseído en forma continua y con buena fe una cosa mueble, robada o perdida, durante 3 años, adquiera el dominio por prescripción; y, en el mismo caso, si se tratara de cosas muebles cuya transferencia exija inscripción registral, el plazo para adquirir su dominio es de 2 años.

A pesar de la discusión inicial generada al respecto, la doctrina mayoritariamente ha entendido que el plazo del art. 4 del Decreto ley 6.582/58, fue modificado por el art. 4.016 bis del Código Civil, acortando el plazo para la prescripción de automotores, cuestión resuelta definitivamente con la reforma introducida al régimen jurídico de los automotores mediante la ley 22.977, que así lo determina.

## **II.2.- ÁMBITO DEL DERECHO DE LA NAVEGACIÓN.**

La Ley de la Navegación 20.094, sancionada en el año 1.973, en su artículo 2, define al buque y al artefacto naval diciendo que: "Buque es toda construcción flotante destinada a navegar por agua. Artefacto naval es cualquier otra construcción flotante auxiliar de la navegación pero no destinada a ella, aunque pueda desplazarse sobre el agua en cortos trechos para el cumplimiento de sus fines específicos".

Como vemos, esta definición se basa en el concepto destino -navegar por agua-, con lo que se ha consagrado un concepto amplio, tendiente a captar todo tipo de navegación, a diferencia del criterio adoptado por el Código Aeronáutico, en el artículo 36, para definir a las aeronaves, que adopta la idea del transporte. En la segunda parte, el artículo transcrito, define al artefacto naval, para ello, toma el concepto elaborado por Atilio Malvagni en su Proyecto de Ley de Navegación. (2)

El artefacto naval, es una construcción elaborada por la doctrina argentina sobre la base del "gallegiante" italiano, que significa "flotante"; y permite diferenciarlo claramente del buque, ya que su destino no es navegar, aunque pueda hacerlo por cortos trechos.

Parte de la doctrina, encabezada por el recordado y respetado profesor de Derecho de la Navegación Osvaldo Blas Simone,(3) consideraba que el concepto de buque dado por la Ley 20.094 resultaba incompleto, ya que el mismo para ser tal debía "estar debidamente matriculado".

No compartimos ese criterio, ya que de hacerlo estaríamos condicionando la naturaleza misma del buque a su matriculación en un registro de bandera y dominio que, además, es un registro jurídico de cosas de carácter declarativo.

Entendemos que el buque reviste la condición de tal a partir del momento en que se aprueba su construcción, lo que se acredita con la extensión del correspondiente certificado técnico otorgado por la Autoridad Marítima.

A partir de ese momento el buque es buque, independientemente de su posterior inscripción registral, lo que sí le permitirá navegar enarbolando la bandera de su matrícula y quedar sometido plenamente al amparo de la normativa legal vigente en ese país.

Cabe recordar que al artefacto naval le es aplicable la normativa jurídica propia de los buques, en todo lo que corresponda.

Ahora bien, recordemos que los buques públicos (aquellos afectados al servicio del poder público, de acuerdo al art. 3 de la ley 20.094), por ser del dominio público del Estado, no pueden ser objeto de posesión y por consiguiente tampoco pueden ser usucapidos.

Con referencia a las aeronaves, ni el Código Aeronáutico, sancionado por la ley 17.285, en el año 1.967, ni sus modificaciones posteriores, han regulado el tema de la usucapión. Esa circunstancia, ha llevado a gran parte de la doctrina en el ámbito del Derecho Aeronáutico a considerar que no resulta posible adquirir el dominio de las aeronaves mediante usucapión.

En nuestra opinión, la clara remisión al derecho común efectuada por el art. 2 del Código Aeronáutico, permite considerar que sí es de aplicación el art. 4.016 bis del Código Civil en la materia, siempre que se den las condiciones fácticas allí requeridas.

### **III.- SUJETOS.**

El artículo 3950 del Código Civil dispone como norma general que: “Todos los que pueden adquirir pueden prescribir.”

Por lo tanto, el sujeto, en materia de adquisición del dominio mediante prescripción, debe ser tomado en sentido amplio, comprensivo tanto de personas de existencia visible, definidas en el art. 51 del Código Civil; como de personas de existencia ideal o jurídicas, definidas en el art. 32 del mismo cuerpo legal.

Todo ello, sin olvidar que, por ser la posesión uno de los elementos esenciales para adquirir el dominio por usucapión, deben ser de aplicación especialmente las reglas expuestas por el art. 2392 y concordantes del Código Civil.

Al mismo tiempo, rige la imposibilidad de usucapir bienes que correspondan a incapaces que carecieran de representante legal; de los tutores o curadores respecto de los bienes propiedad de los menores o personas sujetas a su tutela o curatela; así como los que correspondan en dominio al cónyuge.

Tampoco puede ser sujeto pasivo de prescripción el Estado, respecto de las cosas que forman parte de su dominio público, ya que por esencia éstas son imprescriptibles.

### **IV.- ELEMENTOS.**

#### **IV.1.- POSESIÓN**

No cualquier relación real resulta idónea para usucapir, sólo la posesión permite alcanzar ese objetivo.

La posesión es sin lugar a dudas la relación real que más efectos jurídicos presenta y para determinar su alcance debemos interpretar en forma conjunta los artículos 2351 y 2355 del Código Civil.

La fuente del art. 2351, es el Derecho Romano, por esa razón parece limitarse “... al ejercicio de un derecho de propiedad”, dado que sólo este derecho real (hoy dominio), era ejercido mediante la posesión en el Imperio Romano y por consiguiente era susceptible de ser adquirido mediante usucapion. Los demás reales se ejercían mediante la cuasiposesión y no podían ser usucapidos.

En nuestro Código, Vélez Sársfield decide dejar de lado la cuasiposesión y legisla únicamente la posesión. De este modo, siguiendo a Freitas como fuente del art. 2355, amplía notoriamente el concepto de

posesión, la que se aplica a todos los demás derechos reales, excepto, por supuesto, la hipoteca y las servidumbres activas.

Esta circunstancia determina que los derechos reales de disfrute también puedan ser usucapidos. No los de garantía, aunque se ejerzan mediante la posesión (como la prenda civil o la anticresis) ya que éstos sólo pueden nacer por contrato.

Pero no cualquier tipo de posesión resulta útil a estos fines. La posesión viciosa jamás puede ser utilizada para una usucapión. Primero, se deberían purgar los vicios, algo que no era factible en el Derecho Romano, pero sí en nuestra legislación, gracias al buen criterio de Vélez Sársfield.

Además, la posesión debe ser: pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

#### **IV.2.- TIEMPO.**

El tiempo es el segundo requisito, pero de ningún modo se trata de un requisito independiente, ya que ambos elementos deben presentarse juntos para posibilitar usucapir.

En este punto, resulta de suma importancia destacar que se puede recurrir a la figura de la accesión de posesiones, con la finalidad de sumar el tiempo requerido por ley para adquirir.

Al respecto, debemos recordar que para que proceda la accesión de posesiones, éstas deben sumarse en virtud de un acto jurídico válido, mediante actos entre vivos, ya que en la sucesión mortis causa, por el art. 3417 del Código Civil, el heredero es el continuador de la persona del causante; por consiguiente, en este caso no habría dos posesiones que se acceden, sino una sola, la del causante que continúa en la persona del heredero.

El lapso necesario para prescribir puede verse afectado por suspensiones o interrupciones.

Diferenciar entre ambas es importante, ya que producen efectos jurídicos muy distintos.

La suspensión paraliza momentáneamente la prescripción en curso, sin afectar los efectos anteriores.

La interrupción hace desaparecer todos los efectos de la posesión generados con anterioridad a la causa que la produjo; y desaparecida ésta, se debe comenzar una nueva relación posesoria. Es como si la anterior jamás hubiera existido.

Son causales de interrupción: la incapacidad de hecho, el matrimonio, la tutela o curatela, etc.

Son causales de interrupción: el despojo, una demanda (lo que incluye actos preparatorios tales como el pedido de anotación de una medida cautelar o el inicio de un beneficio de litigar sin gastos), el reconocimiento expreso o tácito de mejor derecho en cabeza de aquel contra quien se prescribe, el sometimiento a compromiso arbitral o mediación.

## **V.- PRESCRIPCIÓN CORTA.**

La prescripción corta está contemplada en el art. 3.999 del Código Civil, que inequívocamente se refiere a ella como una forma de prescripción.

Pero, no consideramos a la prescripción corta como un modo de adquirir el dominio, sino como una forma de consolidar o convalidar su adquisición.

El art. 3.270 del Código Civil establece el principio del nemo plus iuris, a pesar de lo cual si alguien transmite un derecho que no tenía al momento de la celebración del acto, pero lo adquiere con posterioridad, la transmisión se valida retroactivamente, en virtud del principio de convalidación, consagrado en forma general por el art. 2.504.

Este principio se aplica a los derechos reales, a excepción de la hipoteca, que no puede ser objeto de convalidación, en virtud que el art. 3.119 del Código Civil, dispone que únicamente el titular de dominio puede constituir hipoteca y el art. 3.126, del mismo cuerpo legal, establece que el constituyente debe ser propietario al momento de otorgar la escritura de constitución.

Ahora bien, entendemos que la prescripción breve sería una forma especialísima de convalidación o consolidación del derecho. Decimos que es especialísima, en razón de que, apartándose de la norma general, el Codificador eligió contemplar especialmente este caso de convalidación, siguiendo para ello los antecedentes y lineamientos establecidos por el Derecho Romano.

Fundamos nuestra opinión en la nota del art. 3.999 del Código Civil, cuando dice que se trata de: "... consolidar la adquisición hecha ..." y por consiguiente: "... la prescripción breve no es rigurosamente de adquirir: la cosa ya está adquirida con justo título y buena fe".

En efecto, esos son los recaudos exigidos para la prescripción corta: posesión por el lapso de diez años para inmuebles (art. 3999 del C.C.); tres años para buques de dos o más toneladas de arqueado total (art. 162 ley 20.094); y dos años para buques de una tonelada de arqueado total o motos de agua, así como para aeronaves y automotores (art. 4016 bis

del C.C.), con justo título y buena fe, aunque debemos convenir que el justo título lleva implícita la existencia de buena fe.

No es sencillo distinguir a simple vista un título suficiente de un justo título o un título putativo, al que por una cuestión de buen gusto comenzaremos a llamar título non res.

El **título suficiente** es un título perfecto, es decir: un acto jurídico válido, revestido de la totalidad de los recaudos de forma y fondo, necesarios para transmitir o constituir el derecho real que pretendemos.

El **título non res** es un acto jurídico válido, revestido de la totalidad de los recaudos de forma exigidos por la ley para transmitir el derecho real que pretendemos, pero encontramos un defecto en la cosa poseída, ya que no resulta ser la misma referenciada en el título.

Por su parte, el **justo título** es un acto jurídico válido revestido de la totalidad de los recaudos formales previstos por la ley para transmitir el derecho real que se pretende, pero –como dice el art. 4010 del Código Civil- sin considerar la persona de quien emana. Así estamos en condiciones de decir que en éste caso el defecto lo encontramos en el autor del documento; quien, o no es titular del derecho que transmitió o siéndolo carecía de capacidad para transmitirlo.

Al probar la existencia de un título justo, se presume la existencia de buena fe.

Pero el único que durante el lapso de 10 años se encuentra legitimado para atacar el justo título es quien se hubiera visto damnificado por su existencia, ya sea por ser el verdadero titular del derecho transmitido o el incapaz, a través de su representante legal o luego de haber alcanzado su capacidad. Para el resto de la sociedad se trata de un derecho transmitido y adquirido.

Pero, recordemos finalmente que, conforme el art. 4012 del C.C. un título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción.

Por su parte, la posesión siempre deberá ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por el lapso de ley, el que dependerá del objeto de que se trate.

## **VI.- PRESCRIPCION LARGA.**

La prescripción llamada larga, en contraposición a la otra denominada corta, sólo existe como tal en materia inmobiliaria y marítima.

En el ámbito inmobiliario se encuentra legislada a través de los artículos 4015 y 4016 del Código Civil y en materia marítima por el

artículo 162 de la ley 20.094, a nuestro juicio erróneamente incluida dentro del Código de Comercio.

Si el objeto es un inmueble el lapso requerido es de 20 años y si se trata de un buque o artefacto naval es de 10 años, salvo con relación a los buques, artefactos navales de 1 tonelada de arqueo total o motos de agua, los que conforme la reglamentación respectiva se rigen por el artículo 2412 del Código Civil; y por consiguiente les resultaría de aplicación el art. 4016 bis de ese cuerpo normativo.

Este tipo de prescripción sí es un medio de adquirir el derecho real por el transcurso del tiempo, sin necesidad de título alguno, acreditando únicamente posesión pública, pacífica, continua ininterrumpida, aún de mala fe, siempre que no sea viciosa, en cuyo caso primero debería ser purgada.

En caso de purga de vicios, el lapso necesario para usucapir sería de 21 años en inmuebles u 11 años en buques.

Cumplidos los recaudos de ley, el derecho real ya está adquirido, pero el nuevo titular carece de título para acreditar su derecho y, por consiguiente, no lo puede publicitar más que mediante estados de hecho. Necesita generar su reconocimiento y la consecuente emisión de un título inscribible, posibilitando así la existencia de publicidad registral y cartular.

Por tal razón se acude al Poder Judicial y si bien la vía procesal puede ser de excepción, ante una acción reivindicatoria (en cuyo caso deberá ser efectuada al contestar la demanda o en la primera presentación para no perder la oportunidad procesal), generalmente se lleva adelante mediante una acción.

El proceso es contencioso, debe ser dirigido contra el último titular registral, el que surgirá del respectivo informe de dominio acompañado a la demanda.

También se debe presentar un plano de mensura, si se tratara de un inmueble o un plano del buque en materia naval, a fin de cumplir con el principio de determinación del objeto cuyo dominio se ha obtenido y pretendemos se declare adquirido.

En efecto, el resultado buscado es una sentencia de carácter declarativa que reconozca la existencia del derecho de dominio en cabeza del actor y que, como consecuencia de ello, se libere un testimonio u oficio al Registro respectivo ordenando su anotación.

Las normas procesales son las mismas en ambos casos, pero cambia la jurisdicción. Resulta claro que en materia inmobiliaria la competencia corresponde al juez Civil del lugar en que se encuentre el

inmueble, mientras que en materia marítima la competencia es de carácter Civil y Comercial Federal.

No trataremos en este trabajo los medios de prueba en razón de ser un tema que la doctrina ha contemplado generosamente. Únicamente recordaremos la imperiosa necesidad de acreditar la existencia de actos materiales posesorios y las demás condiciones de posesión por el lapso requerido por cualquier medio de prueba idóneo, revistiendo singular importancia el pago de impuestos, tasas, etc., en forma regular durante el ejercicio de la posesión, por su valor como elemento exteriorizador del *ánimus dómini*.

## **VII.- CONCLUSIONES.**

En atención a lo expuesto, llegamos a las siguientes conclusiones:

1.- Que si bien existen claramente dos prescripciones adquisitivas, sólo hay una usucapión y ésta es la prescripción larga, único medio de adquirir el dominio y otros derechos reales por el transcurso del tiempo.

2.- Que si bien en el ámbito del derecho inmobiliario se ha sancionado la ley 24.374, de regularización dominial, a la que algunos llaman prescripción administrativa, ese régimen poco tiene que ver con el instituto de la usucapión, legislado en los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y menos aún con la prescripción corta del art. 3.999 del mismo cuerpo de leyes, en su carácter de consolidación del dominio adquirido, ya que dentro del régimen de la ley 24.374, no existe título justo, sino un acta escritura que no resiste estudio de título alguno.

3.- Que así como la ley 17.711 bajó (positivamente) el lapso necesario para usucapir un inmueble de 30 a 20 años, los tiempos que corren exigen mayor celeridad en todo proceso que genere consecuencias jurídicas. Por ello, no se debería someter a un estado de incertidumbre tan prolongado al usucapiente y para ello se deberían reducir los plazos. Proponemos bajar el lapso necesario para usucapir inmuebles de 20 a 10 años y el necesario para consolidarlo de 10 a 3 años, mientras que con relación a los buques y artefactos navales se debería reducir al lapso de 10 a 5 años para usucapir y de 3 a 2 para consolidarlo.

4.- Que contrariamente a la opinión de gran parte de la doctrina vigente en el ámbito del derecho aeronáutico, consideramos que en virtud de la

remisión del art. 2 del Código Aeronáutico al Derecho Civil, resulta de aplicación para la usucapión de aeronaves el art. 4016 bis del Código Civil.

5.- Que en virtud de la reglamentación dictada en base a lo prescripto por los arts. 49, 58 y 159 de la ley 20.094, el Decreto 4516/73 y la Odenanza 9/02 (DPSN) organizaron la Matrícula Nacional en el ámbito naval, determinando que los buques, artefactos navales de 1 tonelada de arque total y motos de agua, se rigen por el art. 2412 del Código Civil, por lo que quedarían sustraídos del art. 162 de la ley 20.094, para ser captados por el art. 4016 bis del Código Civil, estableciendo para ellos un régimen mucho más razonable, teniendo en cuenta el tiempo de vida útil de este tipo de cosas, que son susceptibles de ser matriculadas, en aras la seguridad de la navegación, pero que no poseen la naturaleza de registrables, como aquellos que se matriculan en el Registro Nacional de Buques (único registro jurídico en materia naval) .