

Libro VI –Título I, Capítulo 3º-

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO –VIVIENDA UNICA-**

Por Dra. María Daniela Marino. <sup>1</sup>

**Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Anteproyecto.**

El Anteproyecto mantiene los plazos para adquirir el dominio de inmuebles mediante prescripción adquisitiva, establecidos en Código Civil actual. Es decir, 10 años en el caso de la existencia de justo título y de 20 años en caso de ausencia del mismo.

En efecto, su texto establece:

*“ARTÍCULO 1897.- Prescripción adquisitiva. 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. ARTÍCULO 1898.- Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante **DIEZ (10) años**. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de **DOS (2) años**. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.*

*ARTÍCULO 1899.- Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de **VEINTE (20) años**.*

*No puede invocarse contra el adquirente la falta o invalidez del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También adquiere el derecho real el que*

---

<sup>1</sup> Abogada. Profesora de Derecho Procesal Civil y Comercial y de Derecho Internacional Público en la Universidad de La Matanza.

*posee durante DIEZ (10) años una cosa mueble registrable, no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes.”*

**Así las cosas, el objeto de la presente ponencia radica en analizar la necesidad de Reducir el Plazo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el supuesto de los inmuebles destinados a vivienda única y permanente, conforme los aspectos que a continuación se exponen.**

#### **Problema habitacional en la Argentina.**

Preliminarmente, previo al análisis del instituto en cuestión, considero oportuno hacer referencia al problema habitacional existente desde hace décadas en la Argentina, Ello, sin entrar en el análisis de las diversas causas del mismo, sin desconocer asimismo, que es una realidad de muchos países latinoamericanos y del mundo, y sin perjuicio, de las numerosas viviendas que construye el gobierno para dar una solución parcial a dicho flagelo.

No podemos desconocer que este grave problema incide en la actualidad en la ocupación de viviendas y de tierras.

Así las cosas, según el último censo poblacional se establece que el déficit habitacional en nuestro país alcanza a 2.640.871 hogares y que más de la mitad de estos hogares pertenece al sector de la población con menores ingresos.

Las ocupaciones de tierras y viviendas han representado en la historia reciente la forma más común de acceso al suelo y a la vivienda para los sectores populares.

En la provincia de Buenos Aires hay cerca de 850 mil familias que padecen problemas de vivienda y de acceso a la propiedad de la tierra.<sup>2</sup> La ONG “Un Techo para mi País” divulgó un informe donde indica que en el Gran Buenos Aires hay 864 villas y asentamientos, donde residen 508.144 familias.

Los casos de toma de tierras en distintas localidades del país son manifestaciones de esa dificultad de fondo.

A modo informativo, entre 1981 y 1990 se registró el mayor porcentaje de conformación de asentamientos y villas con un 18,3%.

**Así las cosas, el problema habitacional debe ser considerado como una realidad palmaria que debe ser considerada a la hora de regular la prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta el derecho fundamental a la vivienda digna que debe garantizarse a todos los argentinos.**

#### **Derechos Humanos. El derecho a la Vivienda Digna.-**

El tema de la ocupación de las viviendas, está relacionado con el derecho fundamental a la vivienda digna.

El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano fundamental reconocido en diversos instrumentos internacionales.

En efecto, la **Declaración Universal de Derechos Humanos** (1948), establece en su artículo 25 inciso 1º: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado*

---

<sup>2</sup> Seminario sobre Derechos Humanos y Prevención de Desalojos Forzados en la Argentina –Bs. As. Sep. 2008-

*que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

Asimismo, a través de la **Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial**, (1969), *“los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ...e) iii) El derecho a la vivienda”*

Más tarde, el **Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, (1976), prescribe en el artículo 11, inciso 1º: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”*

En el mismo sentido, el 18 de diciembre de 1979, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la **Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer**, que entró en vigor como tratado internacional el 3 de

septiembre de 1981, la cual estipula que los Estados Partes eliminarán la discriminación contra las mujeres en las zonas rurales y asegurarán a esas mujeres el derecho a "gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua" (art. 14, párr. 2 h)).

Conforme a la **Convención sobre los Derechos del Niño** (art. 27), -entrada en vigor, 2 de septiembre de 1990-, "*1. Los Estados Partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social.*

*2. A los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño.*

*3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.*

*4. Los Estados Partes tomarán todas las medidas apropiadas para asegurar el pago de la pensión alimenticia por parte de los padres u otras personas que tengan la responsabilidad financiera por el niño, tanto si viven en el Estado Parte como si viven en el extranjero. En particular, cuando la persona que tenga la responsabilidad financiera por el niño resida en un Estado diferente de aquel en que resida el niño, los Estados*

*Partes promoverán la adhesión a los convenios internacionales o la concertación de dichos convenios, así como la concertación de cualesquiera otros arreglos apropiados.”*

En la Declaración sobre el Progreso Social y el Desarrollo, la Declaración de los Derechos del Niño, la Declaración de Vancouver sobre los Asentamiento Humanos, la Declaración sobre la raza y los prejuicios raciales, aprobada en 1978 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), la Declaración sobre el derecho al desarrollo y muchos otros textos, se afirma el derecho humano a una vivienda adecuada. En varias normas de derechos humanos recientemente establecidas se reconocen las necesidades en materia de vivienda de ciertos grupos sociales, como los trabajadores migrantes, los discapacitados, los ancianos y los pueblos indígenas.<sup>3</sup>

Por otra parte, las Naciones Unidas han aprobado una serie de resoluciones que reafirman la vivienda como derecho humano fundamental.

Más de diez instituciones de derechos humanos de las Naciones Unidas y otras instituciones favorables al despliegue de nuevos esfuerzos para lograr el derecho a la vivienda para todos han formulado declaraciones en el contexto de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) de 1996. A principios de 1996 el Centro de Derechos Humanos de las Naciones Unidas y el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamiento Humanos (Hábitat) convocaron a una reunión de expertos, en que se reiteró el llamamiento para que las Naciones Unidas

---

<sup>3</sup> A.C.N.U.D.H. Folleto Informativo 25 Desalojo Forzoso y Derechos Humanos

adoptaran nuevas medidas destinadas a aclarar, fortalecer y complementar el derecho a una vivienda adecuada.<sup>4</sup>

**Por lo tanto, de los instrumentos internacionales referidos, se desprende que el derecho a una vivienda adecuada, se encuentra ampliamente reconocido en la legislación internacional de derechos humanos.**

**Asimismo, el acceso a la vivienda digna se encuentra garantizado por nuestra Constitución Nacional en su art. 14 bis, y en el art. 75, al incorporarse con jerarquía constitucional los tratados antes mencionados.**

**Art. 14 bis.-** (Tercer Párrafo)"... El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar **y el acceso a una vivienda digna.** ..."

**Art. 75.-** Corresponde al Congreso: "... 22.- Aprobar o desechar tratados concluidos con las demás naciones y con las organizaciones internacionales y los concordatos con la Santa Sede. Los tratados y concordatos tienen jerarquía superior a las leyes.

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; La Declaración Universal de Derechos Humanos; La Convención Americana sobre Derechos Humanos; El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y

---

<sup>4</sup> A.C.N.U.D.H. Folleto Informativo 25 Desalojo Forzoso y Derechos Humanos

Culturales; El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y su Protocolo Facultativo; La Convención sobre la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio; La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial; La Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; La Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Crueles, Inhumanos o Degradantes; La Convención sobre los Derechos del Niño; en las condiciones de su vigencia, **tienen jerarquía constitucional**, no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos...”

**Así las cosas, el derecho a una vivienda adecuada, además de encontrarse reconocido en la legislación internacional de derechos humanos, está garantizado en nuestra Constitución Nacional.**

**Sentado ello, he de analizar la necesidad del acortamiento de los plazos en el supuesto objeto de la presente ponencia, de conformidad con la finalidad para la cual fue creado dicho instituto en nuestra legislación y la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda digna.**

**Prescripción Adquisitiva de dominio. Finalidad.**

Resulta insoslayable, recordar que la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión –más allá de la cuestión terminológica-, es una institución de evidente función social.



En efecto, en el derecho romano, se sustentaba la idea de que el “dominiun” de las cosas no podía permanecer incierto por mucho tiempo, -evitándose de esa forma los efectos del abandono-, ya que era suficiente para que el dueño recuperara la cosa, un lapso de uno o dos años para reclamar lo suyo.<sup>5</sup>

Se consideraba que la usucapión había sido introducida en el Digesto por el bien público, señalando los jurisconsultos la necesidad de dar certidumbre a los derechos.

Es que hay un interés superior, la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad y de consolidar la posesión.

Se ha sostenido al respecto que la sociedad no avanzaría con propietarios negligentes que abandonan el ejercicio de sus derechos, sino que por el contrario, ella se beneficia con hombres diligentes, que no obstante su carencia de títulos suplen la inactividad de los que la tienen y poseyendo ininterrumpidamente durante muchos años, tornan productivo lo improductivo. Con ello, no sólo se satisface un interés individual, pues en definitiva el bien mayor es para la sociedad.<sup>6</sup>

En nuestro país por su basta extensión, y en donde ha sido necesario fomentar el trabajo de la tierra, el instituto desempeña una función social considerable para mejorar los títulos y estimular la actividad y el esfuerzo.

---

<sup>5</sup> Conf. cita Gayo. Institutas, II-44, en Tinti Pedro León. EL PROCESO DE USUCAPION. Editorial. Alveroni. Córdoba. Año 2008. Pág. 32.

<sup>6</sup> BUERES-HIGHTON. Código Civil comentado. Tº 6B. Editorial Hamurabi. Bs As. 2001.

### **Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Código Civil Actual.**

El actual Código Civil, establece una prescripción de 20 años para el caso de que el poseedor no presente justo título, y una de 10 años para el poseedor que tenga justo título.

*“ARTICULO 3948.- 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.”*

*“ARTICULO 3999.- El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”.*

*“ARTICULO 4015.- Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con animo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.*

**Estos plazos establecidos eran razonables conforme la realidad social de la época en la se redactó el Código Civil vigente, pero que en el caso planteado – vivienda única y permanente y ocupación lícita-, atento las circunstancias actuales, es importante efectuar una revisión.**

### **El Antecedente de la Ley 24374.**

Este sistema tuvo su fundamento en la necesidad de que todos los que no podían acceder a la titularización de su viviendas, pudieran regularizar su situación, de un modo particularmente beneficioso para aquellos sectores de más bajos recursos que no

podían recurrir por sus costos, a una escritura traslativa de dominio o a un proceso judicial.

Conforme surge de los fundamentos esgrimidos en la ley 24.374 y su modificatoria ley 26.493 (B.O. 3/4/2009), la misma ha sido dictada por la situación de irregularidad dominial en la que se encuentra sumida una importante porción de los inmuebles destinados a vivienda en la República Argentina, y la imperiosa necesidad de sortear los obstáculos que la mencionada situación de irregularidad presenta para la aplicación de políticas de Obras Públicas que garanticen el acceso a la vivienda digna que exige el art. 14 bis de la Constitución Nacional.<sup>7</sup>

En virtud de ello, la mentada ley se estableció para regularizar la situación de los ocupantes que con **causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 2009**, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación. (Conf. art. 1 de ley)

Así prescribió un sistema de inscripción registral de esa ocupación –siempre que cumpla con los requisitos de la ley y con garantías para el propietario-, con el objeto de que una vez transcurridos 10 años desde la fecha de inscripción, la misma se convierta en dominio perfecto de pleno derecho.

---

<sup>7</sup> <http://www1.hcdn.gov.ar/proyxml/expediente.asp?fundamentos=si&numexp=0631-D-2006>

**Es decir que la mentada ley, vino por un lado a acotar los plazos legales en las situaciones descriptas por la misma, de un modo considerable, y por el otro, a establecer un procedimiento administrativo a tal efecto.**

### **Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Derecho Comparado.**

En relación a los plazos en materia de prescripción adquisitiva, en el derecho comparado Latinoamericano, si bien encontramos que la mayoría de los países que han previsto la prescripción adquisitiva o usucapion como modo de adquirir el dominio, establecen plazos de 10 y 20 años, sustentándose en la presencia o ausencia de justo título, hay otros países que fijan plazos más breves.

El Código Civil Mexicano, establece en el Artículo 1.151 cuales han de ser las características para prescribir: pacífica, continua y pública y en cuanto al tiempo los bienes inmuebles prescriben de la siguiente manera: 1) En **cinco años**, cuando se ha comportado como propietario de buena fe, pacífica, continua y públicamente; 2) En **cinco años**, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; 3) Si se trata de una posesión de mala fe, pero pacífica, continua y pública, en **diez años** (Artículo 1.152).<sup>8</sup>

En Chile también los plazos resultan más acotados. La posesión regular fundada en justo título, adquirida de buena fe, -no es clandestina, no es viciosa y el tiempo para adquirir- según el Artículo 2.508, es de dos años para los muebles y cinco años para los

---

<sup>8</sup> <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc27/27-1.pdf>

inmuebles. En cuanto al lapso para prescribir por la vía extraordinaria se establecen quince años contra toda persona.<sup>9</sup>

### CONCLUSION

**Necesidad de Reducir el Plazo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el supuesto de los inmuebles destinados a vivienda única y permanente, cuya ocupación tenga causa lícita.**

Entiendo que la realidad actual amerita que se establezcan cláusulas específicas para regular la prescripción adquisitiva de dominio en el supuesto de los inmuebles destinados a vivienda única y permanente, cuya ocupación tenga causa lícita, estableciéndose para los mismos un plazo más corto, que el de la prescripción adquisitiva larga del Código Civil actual y del art. 1899 del Anteproyecto.

Considero que si bien la Ley de Regulación Dominial, vino a constituir un remedio importante, fue dictada para una situación específica y presenta una limitación temporal insoslayable, toda vez que se beneficia únicamente a aquellos ocupantes que con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua **durante tres años con anterioridad al 1° de enero de 2009**

Es decir, que la misma no alcanza a aquellos ocupantes que comiencen a poseer con posterioridad al 1° de Enero de 2009.

Por otra parte, es dable destacar que dicha ley establece un procedimiento que no es judicial, por el que luego de transcurridos 10 años del asentamiento

---

<sup>9</sup> <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc27/27-1.pdf>

Registral, en el cual interviene la Escribanía de Gobierno o las escribanías que se habilitasen por las Jurisdicciones respectivas, el poseedor obtiene de pleno derecho el dominio pleno.

Así las cosas, la propuesta de la presente ponencia, no es incorporar la ley 24.374 en el Código Civil, sino introducir un supuesto de prescripción especial para el caso de los inmuebles destinados a vivienda única y permanente, con la condición esencial además, de que dicha ocupación presente causa lícita.

Ello, teniendo en especial consideración que la prescripción adquisitiva de dominio, es un modo excepcional de adquirir la propiedad que requiere de un proceso judicial en el cual se comprueben los supuestos insoslayables previstos a tal fin; y desde luego, la intervención del titular dominial, garantizándole su derecho de defensa en juicio.

Por ello, toda vez que el derecho a la vivienda digna es un derecho humano fundamental garantizado en los tratados de derechos humanos que hemos incorporados en nuestra Constitución Nacional con jerarquía constitucional; el principio de constitucionalización del derecho privado que sustenta el presente Anteproyecto; la realidad habitacional en nuestro país, la necesidad de regular la situación de las familias que ocupan con causa lícita y con destino de vivienda única un inmueble; y resultando indiscutible la finalidad social del instituto de la usucapión, -cuyas normas son de orden público-, entiendo que debe incluirse una previsión específica para el supuesto analizado.

En consecuencia, además de la prescripción adquisitiva larga de veinte años y la prescripción corta de diez años en caso de contar con justo título, propongo

que se incorpore también una prescripción adquisitiva de diez años a favor del que con causa lícita, acredite la posesión pública, pacífica y continua de un inmueble cuyo destino sea el de vivienda única y permanente.

A tal efecto, la redacción de la norma podría ser la siguiente:

*ARTÍCULO 1898.- Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante **DIEZ (10) años**.*

*La prescripción adquisitiva de derechos reales sobre inmuebles destinados a vivienda única y permanente, en el caso de los ocupantes con causa lícita, que acrediten la posesión pública, pacífica y continua se produce por la posesión durante **DIEZ (10) años**.*

*Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de DOS (2) años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.”*

**DRA. MARIA DANIELA MARINO**