La prescripción adquisitiva

Eloy Lares

Conviene recordar, antes de analizar la prescripción adquisitiva en el derecho venezolano actual, los antecedentes de esa Institución en el derecho romano, que consistieron en la denominada "usucapión", que se contaba entre los modos de adquirir, contemplados en el derecho quiritario, es decir, en el derecho propio de los ciudadanos romanos.

La palabra usucapión viene del sustantivo "usus" y del verbo "capere" equivalente a coger o captar. En síntesis, la usucapión era el modo de adquirir la propiedad de una cosa por el uso o posesión de la misma durante un tiempo determinado.

La usucapión tenía por objeto regularizar la adquisición de una cosa, viciada en cuanto a su forma, o bien por el hecho de que el vendedor no era su propietario, es decir, el traspaso de la propiedad se había efectuado *a non domini*, por quien no era su dueño. En estos casos, la propiedad se adquiría por usucapión, por el transcurso de un año de posesión, si la cosa era mueble, o por el lapso de dos (2) años, si la cosa era inmueble.

De no existir este medio de adquisición, el derecho de propiedad estaría siempre sujeto a duda. En efecto, la prueba de la propiedad resultaría imposible, puesto que el poseedor de la cosa estaría en el deber de probar que la había adquirido del verdadero propietario, y que éste a su vez la había habido del auténtico dueño, y de este modo,

indefinidamente, al través de una larga serie de transmisiones, hasta llegar al primer ocupante.

Era necesario que se reunieran cuatro requisitos para que se diera por cumplida la usucapión:

1. Posesión prolongada;
2. Justo título;
3. Buena fe;
4. Que la cosa fuere susceptible de ser adquirida por usucapión.

El ejercicio de la usucapión, como se dijo antes, debía ser de un (1) año para los muebles y de dos (2) años para los inmuebles.

El justo título es el acto jurídico que precede a la posesión: la venta, la donación, la dación en pago, por ejemplo.

La buena fe consistía en la creencia en el adquirente, de que el enajenante era realmente propietario de la cosa enajenada.

No eran susceptibles de usucapión las cosas incorporales, los fundos provinciales, es decir no ubicados en Italia, las cosas muebles robadas ni los inmuebles adquiridos con violencia.

Como la usucapión era un medio de adquirir regulado por el Derecho Civil, no eran susceptibles de usucapión los fundos provinciales, sino los fundos itálicos. Por esa misma razón la usucapión no era un medio de adquirir que pudiera ser invocado por los peregrinos, es decir, las personas que no tenían los atributos de la ciudadanía romana.

Para remediar esta situación, el pretor, por medio de sus edictos, creó inicialmente un medio de defensa: la excepción "prescriptio longi temporis", que podía ser invocada por aquél que hubiera poseído un fundo provincial, con justo título y buena fe, durante diez (10) años entre presentes y veinte (20) entre ausentes. Este medio de defensa se extendió posteriormente a favor de los peregrinos. Más tarde, se admitió que la prescriptio longi temporis podía ser invocada a título de acción, para reivindicar aquellos bienes prescritos cuando la posesión se había perdido, y el interesado quería recobrar el inmueble.

El artículo 796 del Código Civil Venezolano, al señalar los medios de adquisición de la propiedad y demás derechos reales, dispone en su aparte final: "pueden también adquirirse por medio de la prescripción".

El artículo 1952 de ese mismo Código, al igual que disposiciones similares del Código Civil francés y del Código Civil italiano de 1865, comprende en su definición las dos clases de prescripción: La adquisitiva, también denominada usucapión, como en el derecho romano, y la extintiva, que constituye un medio de libertarse de una obligación.

Los dos tipos de prescripción tienen finalidades diferentes; y el rasgo común que las caracteriza es que en una y otra se requiere el transcurso de lapsos determinados en la ley para que pueda cumplirse la prescripción.

En realidad, se trata de instituciones muy diferentes entre sí, que deberían ser reguladas separadamente, tal como se ha hecho en el Código Civil italiano dictado en 1942.

En ambas instituciones se observa la inercia del titular del derecho. En efecto, para que se cumpla la prescripción extintiva es preciso que el acreedor se abstenga de ejercer su derecho por el lapso determinado en la ley. Igualmente, para que se consume la prescripción adquisitiva, es absolutamente indispensable que el titular del derecho de propiedad u otro derecho real se abstenga durante el tiempo señalado por la norma legal, de ejercer los atributos del derecho que le asista.

Se distinguen una y otra institución por las circunstancias siguientes:

a. Para que se realice la prescripción adquisitiva no basta la inercia del titular del derecho, sino que es necesario, además, el ejercicio de la posesión por parte de un sujeto no titular de ese mismo derecho.

b. La prescripción adquisitiva rige en materia de la propiedad y demás derechos reales, en tanto que la prescripción extintiva se aplica únicamente a las obligaciones, es decir, a los derechos de crédito.

c. Mediante la usucapión, el tenedor de la cosa adquiere el derecho de propiedad u otro derecho real; en cambio, mediante la prescripción extintiva el deudor se liberta de la obligación a su cargo.

Como antes dije, la usucapión es un medio establecido en la ley que conduce a la adquisición de la propiedad u otro derecho real, mediante el ejercicio de la posesión legítima durante el tiempo determinado por la norma legal, sobre bienes que estén en el comercio.

Es indispensable, para que se consume la usucapión, que el usucapiente haya ejercido la posesión legítima.

La posesión es legítima —dispone el artículo 772 del Código Civil— cuando es continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y con intención de tener la cosa como suya propia.

La citada disposición legal señala los requisitos absolutamente necesarios para que la posesión ejercida sobre determinados bienes pueda engendrar la usucapión.

La posesión *continua* es aquella en la cual la manifestación de ánimo de tener la cosa como suya propia se ejerce constantemente, de modo que el poseedor no acepte que otra persona realice actos de ocupación o posesión material en dicha cosa. "La continuidad consiste —afirma nuestro distinguido colega, el profesor José Luis Aguilar Gorrondona— en que el poseedor ejerza su poder de hecho en toda ocasión o momento en que lo hubiera hecho el propietario... ...La discontinuidad consiste en no ejercer así su poder de hecho".

Un requisito distinto de la continuidad es el de *no ser interrumpida* la posesión para ser legítima. El mismo profesor Aguilar expone: "La discontinuidad se diferencia de la interrupción de la posesión en que aquella proviene de la conducta del poseedor, mientras que la segunda ocurre por causa ajena a él (por ejemplo: el despojo realizado por un tercero, hechos de la naturaleza que impiden ejercer el poder de hecho sobre la cosa).

La posesión es *Pacífica* cuando nadie molesta el ejercicio del poder de hecho del poseedor sobre la cosa poseída, cuando ninguna persona contradice al poseedor, ni pretende tener derechos sobre la cosa poseída.

Otro requisito de la posesión para ser calificada como legítima es que sea *pública*. Es decir, es preciso que el poseedor exhiba claramente ante todos el poder de hecho que ejerza sobre la cosa, que en forma alguna oculte su posesión ante los demás, para que así todos puedan considerarlo propietario de la cosa que retiene.

La posesión, para ser legítima, debe también ser *no equívoca*. Falta este requisito cuando hay incertidumbre acerca del título del poseedor. Refiriéndose a la equivocidad, sostiene el finado profesor merideño doctor Florencio Ramírez: "Este defecto no puede consistir sino en la incertidumbre acerca del título del poseedor, o lo que es lo mismo, sobre si se trata de una posesión en nombre propio o en el de otros". Según los autores franceses Colin y Capitant, la posesión es equívoca cuando los actos de uso o de disfrute del pretendido poseedor no corresponden de

manera cierta e indiscutible al derecho sostenido por él; en una palabra, cuando es posible explicarlos de un modo diferente, que no sea la pretensión de un derecho sobre la cosa. Sería equívoca la posesión ejercida por el comunero que hubiere comenzado a poseer en su nombre y en el de los demás comuneros, y posteriormente pretenda poseer exclusivamente en su nombre. De allí deriva un error frecuente, que consiste en sostener que entre comuneros no corre la prescripción. Pues bien, si cada comunero ejerce en forma exclusiva la posesión sobre un lote determinado de la cosa común, no existe el vicio de equivocidad, y por consiguiente, no hay obstáculo legal para que se cumpla la prescripción.

Finalmente, para ser legítima la posesión ha de ejercerse *con intención de tener la cosa como suya propia.* El solo *corpus*, es decir, la sola tenencia material de la cosa, es insuficiente para que exista la posesión legítima. Se requiere, además, la intención de tener la cosa y gozar de ella con ánimo de propietario: Es el *animus.* El arrendatario, por ejemplo, no ejerce la posesión legítima, porque no disfruta de la cosa como suya propia, sino que lo hace a nombre del propietario.

LAS COSAS QUE NO ESTÁN EN EL COMERCIO

Conforme al artículo 1959 del Código Civil, la prescripción no tiene efecto respecto de las cosas que no están en el comercio. Esta disposición guarda perfecta armonía con lo ordenado en el artículo 778 del mismo Código, según el cual "no produce efecto jurídico la posesión de las cosas cuya propiedad no puede adquirirse". El artículo que acaba de ser citado se refiere a la posesión de las cosas no susceptibles de apropiación por los particulares, aquellas cosas que no pueden ser objeto de apropiación privada. No están en el comercio, no son susceptibles de apropiación por los particulares, y por lo tanto, no pueden ser adquiridas por la prescripción las *cosas comunes*, tales como la alta mar, el espacio aéreo y la luz solar, puestas por la naturaleza a disposición de todos los hombres, y cuyo fin natural es incompatible con cualquier apropiación exclusiva. *Res communes omnium* era la expresión que se les aplicaba en el Derecho Romano. Tampoco están en el comercio, no son susceptibles de apropiación por los particulares, y por lo tanto, no pueden ser usucapidos los bienes del *dominio público.* El profesor Aguilar antes citado, enseña: "así, pues, no sólo no son usucapidos las llamadas cosas

comunes, sino tampoco los bienes del dominio público". Enrique Lagrange, quien censura la tendencia de algunos juristas a presentar la imprescriptibilidad como una consecuencia de la inalienabilidad, afirma que en Venezuela "la inalienabilidad y la imprescriptibilidad de los bienes del dominio público se derivan de expresas disposiciones legales". (Notas sobre enajenación y usucapión de tierras baldías, pp. 43).

En efecto, no existe la menor duda de que los bienes del dominio público están fuera del comercio. La República, los Estados y los Municipios son propietarios de bienes necesarios para el uso público, tales como las calles, las carreteras, los puentes y paseos, o para el funcionamiento de servicios públicos, tales como las fortificaciones. Por cuanto se trata de bienes necesarios para la comunidad, su pérdida o menoscabo significaría un grave trastorno para aquella. Se impone, pues, la consagración de ciertos principios de derecho encaminados a la protección jurídica de esos bienes. El régimen de la dominialidad pública tiene por objeto librar esos bienes de las negociaciones que irreflexivamente pudieran realizar las autoridades, y de las usurpaciones por parte de terceros.

Conforme al Código Civil (artículo 539, primer aparte) "son bienes del dominio público, los caminos, los lagos, los ríos, las murallas, fosos, puentes de las plazas de guerra y demás bienes semejantes".

Como se ve, se trata de una enumeración enunciativa, en la cual figuran bienes de uso directo del público (los caminos, los lagos y los ríos) y bienes destinados al servicio público de la defensa (las murallas, los fosos y los puentes de las plazas de guerra). El rasgo común de unos y otros es su afectación a una finalidad de utilidad pública.

Surgen dificultades para determinar entre los bienes que no sean de uso directo del público, cuáles forman parte del dominio público y cuáles corresponden al dominio privado de las entidades a que pertenecen. Es particularmente grave resolver si todos los edificios públicos están o no incluidos en el domicilio público. Debe descartarse la idea de que todos los bienes pertenecientes al Estado, destinados a una finalidad de utilidad pública, formen parte del dominio público. No formarían parte del dominio expresado aquellos bienes fácilmente sustituibles y reemplazables cuya posesión en poder del Estado no resulte absolutamente necesaria para la marcha de una institución de utilidad pública. En cambio, forman parte del dominio público todos los bienes

pertenecientes a las entidades públicas territoriales que, en la razón de su configuración natural o de una construcción o adaptación especial, o bien por su importancia histórica, científica o artística sean necesarios para un servicio público o para dar satisfacción a una necesidad pública y no podrían sin dificultad ser reemplazados en este papel.

Desde el punto de vista de la naturaleza de los bienes que lo componen, el dominio público se divide en terrestre, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo.

El dominio público terrestre comprende: a) Las vías de comunicación terrestre, tales como las calles, avenidas, caminos, autopistas, vías férreas; b) Los lugares públicos de esparcimiento, como las plazas, parques, jardines y paseos; c) El dominio público militar, constituido por los cuarteles fortalezas, edificios de escuelas militares y demás bienes semejantes; d) Los edificios construidos y adaptados especialmente para fines de utilidad pública o para el funcionamiento de los servicios públicos; e) Los objetos mobiliarios que sean necesarios para el uso público y para el buen funcionamiento de un servicio público. Según lo expuesto, en Venezuela forman parte del dominio público terrestre, entre otros inmuebles, el Palacio Federal, el de Miraflores, los Museos de Bellas Artes y de Ciencias Naturales, el edificio de la Corte Suprema de Justicia, el edificio de la Biblioteca Nacional, el edificio del Teatro Teresa Carreño, los edificios de la Ciudad Universitaria de Caracas, el edificio del Museo Militar, el conjunto de edificios militares del Fuerte Tiuna. También corresponden al dominio público, por su importancia histórica: La Casa Natal del Libertador, el Panteón Nacional, la Casa Amarilla, el edificio del Concejo Municipal del Municipio Libertador, el Monumento del Campo de Carabobo, el Ingenio de San Mateo y el Museo de Arte Colonial. Entran también en el dominio público terrestre los muebles que a continuación se indican: Los objetos y piezas históricas que hayan pertenecido al Libertador y otros Próceres de la Independencia Nacional o que se relacionen directamente con los hombres y sucesos de la época y que se conservan en el Museo Bolivariano; los muebles, obras de arte y objetos auténticos de la época colonial que se hallan en el Museo de Arte Colonial; los objetos pertenecientes a cada una de las colecciones científicas del Museo de Ciencias Naturales; los cuadros, esculturas y demás objetos artísticos que se conserven en el Museo de Bellas Artes y en el Museo de Arte Contemporáneo; los expedientes y documentos de valor histórico cuya guarda está a cargo del Archivo General de la Nación.

Forman parte del *dominio público marítimo* los bienes pertenecientes al Estado que sean necesarios para la navegación y pesca marítimas. Tales son: las playas marítimas, los puertos situados a orillas del mar, con sus muelles y obras necesarias: los faros, boyas y demás guías de navegación.

Las playas marítimas están formadas por la franja de terreno comprendida entre el nivel de la más alta marea y el de la más baja marea, en las épocas de mayor flujo y reflujo.

El *dominio Público fluvial* comprende, en primer término, los ríos. En Venezuela todos los ríos son bienes del dominio público; no así los arroyos. El cauce de los ríos navegables es también parte del dominio público.

El *dominio público lacustre* está formado por los lagos. El lago, como el río, se compone de agua y alveo. El alveo es concavidad de la tierra donde se depositan las aguas. Son del dominio público tanto las aguas como el alveo, e igualmente, los puertos lacustres, sus muelles y accesorios.

Algunos autores se refieren al *dominio público aéreo*, el cual se dice constituido por el espacio atmosférico que cubre el territorio nacional y el mar territorial. A mi modo de ver, el espacio aéreo no debe ser considerado como una dependencia del dominio público, porque el Estado no ejerce sobre aquél un derecho de propiedad, sino un derecho de soberanía.

Conforme al artículo 778 del Código Civil, no produce efecto jurídico la posesión de las cosas cuya propiedad no puede adquirirse. Además, el artículo 1959 de ese mismo Código dispone que la prescripción no tiene efecto respecto de las cosas que no están en el comercio. Finalmente, el artículo 1960 *ejusdem* ordena que el Estado, por sus bienes patrimoniales, y todas las personas jurídicas, están sujetas a prescripción, como los particulares. De allí se desprende que el Estado, por los bienes del dominio público, no está sujeto a las reglas de la prescripción.

Según establece el artículo 32 de la Constitución, los ejidos son inalienables e imprescriptibles. Son bienes del dominio privado de los Municipios. Su imprescriptibilidad emana de una norma constitucional categórica, fuera de toda discusión. Cabe, sin embargo, hacer la siguiente distinción: La regla constitucional referente a la inalienabilidad, es limitada, pues permite enajenar los ejidos "para construcciones" y "con fines de

reforma agraria", en tanto que la regla referente a la imprescriptibilidad de los ejidos es absoluta e ilimitada.

La prescripción adquisitiva o usucapión ha sido una institución cuya utilidad ha sido generalmente reconocida entre los juristas. En la antigüedad se llegó a la exageración de calificarla como "patrona del género humano". En la Exposición de Motivos del Código Napoleón se afirmó que es "de todas las instituciones de derecho civil la más necesaria al orden social".

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LAS TIERRAS BALDÍAS

La Ley de Tierras Baldías y Ejidos, dictada en 1936, vigente en la actualidad, salvo las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria que la contradigan, admite la prescriptibilidad de las tierras baldías, y por lo tanto, son en principio susceptibles de ser usucapidas.

El artículo 2° de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos dispone que los terrenos baldíos de los Estados son del "dominio privado" de ellos, y los existentes en el Distrito Federal, en los Territorios Federales y en las islas del Mar de las Antillas, son del "dominio privado de la Nación". En síntesis: todos los baldíos son bienes patrimoniales o sea, del dominio privado.

Por otra parte, el artículo 10 de la citada Ley de Tierras Baldías y Ejidos ordena que, caso de aparecer como de propiedad particular terrenos baldíos, el Ejecutivo Nacional dispondrá que se inicie el juicio civil a que haya lugar. Es decir el juicio por reivindicación. Ahora bien, el artículo 11 de esa misma ley prohibe intentar las acciones a que se refiere el artículo anterior contra los poseedores de tierras que por sí o por sus causantes han estado gozándolas con las cualidad de propietarios desde antes de la ley de 10 de abril de 1848. Añade el precepto legal citado —y esto es lo más importante— que

> en todos los casos el poseedor, *aunque su posesión sea de fecha posterior a la dicha ley*, puede alegar la prescripción que le favorezca, y no se comenzará la iniciación de ningún proceso de reivindicación cuando haya evidencia de que si se invocara la excepción de prescripción, ésta prosperaría.

Se ve, pues, que la expresada Ley de Tierras Baldías y Ejidos reconoce a los poseedores de tierras baldías el derecho de alegar la

prescripción adquisitiva, es decir, la usucapión, para hacer valer su derecho de propiedad sobre aquellos terrenos que hayan poseído legítimamente durante los plazos que serán determinados después. A mi parecer, el poseedor legítimo puede hacer valer la prescripción, aun cuando haya comenzado a poseer con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos de 19 de agosto de 1936.

Ahora bien, existen tierras baldías que por disposición de la Constitución o de las leyes son inalienables, y se ha sostenido algunas veces, con fundamento en el artículo 778 del Código Civil, que tales tierras, por el hecho de ser inalienables, no son susceptibles de ser usucapidas. Así, conforme al aparte del ordinal 10° del artículo 136 de la Constitución, los baldíos existentes en las islas marítimas, fluviales y lacustres no podrán enajenarse, y según lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos, no pueden enajenarse los baldíos cubiertos de bosques cuya conservación son de interés público para el mantenimiento de las fuentes; los que contengan maderas preciosas, los que estén a inmediaciones de las salinas, de las orillas del mar, de los lagos y ríos navegables, y los que se encuentren en las cabeceras de los ríos.

Según algunos abogados, la inalienabilidad implica imprescriptibilidad, y en consecuencia, no se pueden adquirir por usucapión los terrenos baldíos inalienables. Algo más: Por sentencia dictada el 11 de agosto de 1966, la Corte Suprema de Justicia, en Sala Político-Administrativa, sostuvo que las tierras baldías tienen la cualidad de cosas que no están en el comercio, y que, "por lo tanto, respecto a ellas, la prescripción, como forma de adquisición, no tiene efecto sino únicamente en los casos expresos en que la propia Ley de Tierras Baldías lo reconoce". La Corte consideró que las tierras baldías, aun siendo alienables son cosas que están fuera del comercio, porque el acto de su enajenación "no está sujeto a la ley mercantil, sino a la ley administrativa", es decir, a la citada Ley de Tierras Baldías y Ejidos. Estimó la Corte que las operaciones sobre tierras baldías "no están sujetas a la ley civil ni mercantil, sino a una ley administrativa que las rige en sus múltiples aspectos...". La Corte concluye así: "En consecuencia, cabe afirmar que las tierras baldías no son cosas que "están en el comercio" y, por tanto, respecto de ellas, la prescripción, como forma de adquisición, no tiene efecto sino únicamente en los expresos casos en que la propia Ley de Tierras Baldías lo reconoce".

La expresada doctrina de la Corte fue objeto de sensata crítica en la excelente obra de nuestro apreciado colega Enrique Lagrange, titulada: Notas sobre Enajenación y Usucapión de Tierras Baldías, trabajo presentado a la Universidad Central de Venezuela, para fines de ascenso en el escalafón docente, aprobada con máximos honores por el jurado integrado por los profesores Antonio Moles Caubet, Luis Henrique Farías Mata y José Luis Aguilar Gorrondona.

Cosas *extra commercium*, sostiene el profesor Lagrange "son las que están fuera de comercio, el cual en este sentido denota la esfera patrimonial privada..." Añade el mencionado autor que en el Derecho Romano las *res extra commercium* "eran las excluidas del tráfico jurídico patrimonial, las no susceptibles de relaciones de cambio ni en general, de negocios jurídicos patrimoniales".

Comparto las ideas sustentadas por el profesor Lagrange.

La Ley de Tierras Baldías y Ejidos establece dos formas mediante las cuales pueden ser enajenados esos terrenos: La venta y la adjudicación gratuita. Esas tierras no están fuera del comercio, por estar legalmente autorizada su transmisión a los particulares.

Por otra parte, se ha sostenido que en razón de lo dispuesto en el artículo 778 del Código Civil, los terrenos baldíos inalienables no pueden adquirirse por prescripción. El artículo citado niega efecto jurídico a la posesión de cosas cuya propiedad no puede adquirirse. Según la doctrina de eminentes juristas europeos, tal disposición se refiere a las cosas comunes (res communes omnium) y a los bienes del dominio público.

La Ley de Reforma Agraria en su artículo 10, incluye, entre las tierras de las entidades públicas afectadas a la reforma agraria, las tierras baldías, y el artículo 15 de esa misma ley prohibe la enajenación de las tierras afectadas a la reforma agraria. En fin, está prohibida la enajenación de todos los terrenos baldíos.

De acuerdo con la tesis que vengo sosteniendo, la inalienabilidad de esas tierras no impide la usucapión de las mismas, una vez cumplidos los requisitos legales para que esta se consuma.

En sentencia dictada por la Sala Político-Administrativa el 25 de febrero de 1986, bajo la ponencia del Magistrado Luis Henrique Farías Mata, se modifican radicalmente los fundamentos doctrinarios expuestos

en la decisión anteriormente comentada, emanada de esa misma Sala, de fecha 11 de agosto de 1966.

Según la nueva doctrina de la Corte, que coincide con la tesis del profesor Lagrange, "la inalienabilidad comporta únicamente que el bien o derecho afectado por ella no puede ser objeto de transferencia voluntaria de un patrimonio a otro, mientras que la incomercialidad implica la ineptitud para ser objeto de cualquier negocio y no solo la transferencia dominial... En fin, la usucapión es modo originario de adquisición de la propiedad, en tanto que las enajenaciones siempre constituyen un modo derivativo de adquisición".

Añade la nueva doctrina de la Corte: "cosas que no están en el comercio son —como ya se apuntó antes— las que no pueden ser objeto de negocios patrimoniales jurídico-privados; los bienes que están en el comercio y pueden ser adquiridos por usucapión, por el contrario, son entonces total o parcialmente susceptibles de ese tipo de negociaciones, independientemente de que los mismos se rijan por el Código de Comercio o por las normas de derecho civil o administrativo".

TIEMPO NECESARIO PARA PRESCRIBIR

Dispone el artículo 1977 del Código Civil que todas las acciones reales se prescriben por veinte años, sin que pueda oponerse a la prescripción la falta de título o de buena fe, salvo disposición contraria de la ley. Es la llamada prescripción ordinaria o veintenal. Corresponde a la persona que pretenda haber adquirido una cosa mediante usucapión, la carga de la prueba de haber ejercido durante veinte años la posesión legítima del bien de que se trate.

El artículo 1979 del mismo Código dispone que quien adquiere de buena fe un inmueble o un derecho real sobre un inmueble, en virtud de documento debidamente registrado y que no sea nulo por defecto de forma, prescribe la propiedad o derecho real por diez años, a contar de la fecha de registro del título. Es la prescripción abreviada, la cual se cumple en los casos en que, además del ejercicio de la posesión legítima sobre un inmueble determinado, se unen los requisitos de justo título y buena fe. Como es bien sabido, la buena fe se presume siempre y quien alegue la mala, deberá probarla (art. 789 del C.C.). Existe buena fe en el usucapiente cuando tiene la creencia de que quien le transmite la

propiedad u otro derecho real es el auténtico titular del derecho traspasado. Justo título en el presente caso significa el instrumento referente a un acto traslativo de la propiedad u otro derecho real, registrado en la Oficina Subalterna de Registro del lugar donde esté situado el inmueble objeto del acto, y que no sea nulo por defecto de forma. Así, no seria útil para la finalidad expresada un documento no registrado en la Oficina de Registro indicada, porque en tal caso el instrumento no estaría debidamente registrado. Tampoco sería útil para los efectos de la prescripción abreviada un documento en el cual, por falta de la indicación de la situación y linderos, no aparezca identificado el inmueble objeto de la operación, pues en tales circunstancias el documento sería nulo por defecto de forma.

La Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional (Art. 28) tras de establecer que la propiedad y derechos reales sobre bienes nacionales pueden ser adquiridos por prescripción, dispone que el tiempo necesario para prescribir es de veinte años, cuando existan justo título y buena fe, y de cincuenta años, cuando falten esos requisitos. Naturalmente que esas normas se refieren a bienes patrimoniales, no a los bienes del dominio público, que son imprescriptibles.

La misma Ley Orgánica establece que los bienes pertenecientes a los Estados y que administra el Ejecutivo Nacional conforme a la Constitución, se entienden sometidos al mismo régimen de los bienes nacionales. (Aparte único del artículo 21). Esa disposición es aplicable a los baldíos. Por lo tanto, los lapsos de usucapión aplicables a las tierras baldías son los de veinte años y de cincuenta años establecidos en la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional, para la prescripción adquisitiva de los bienes nacionales.

Normas procesales

La usucapión ha sido generalmente considerada como un medio de defensa del demandado .frente al ejercicio de una acción reivindicatoria. Desde hace algún tiempo se ha admitido la posibilidad de utilizarla como fundamento de una acción merodeclarativa que pueda intentar el usucapiente.

Entre las reformas plausibles contenidas en el nuevo Código de Procedimiento Civil aparece la creación de un procedimiento especial

declarativo de la propiedad por prescripción adquisitiva o la declaración de cualquier otro derecho real susceptible de prescripción adquisitiva. Dicho juicio tiene por objeto obtener el reconocimiento judicial de los derechos adquiridos por prescripción.

NOTA FINAL

Tales son, en síntesis, los comentarios que he elaborado, a título de modesta contribución mía, para estas jornadas que llevan el nombre de José Santiago Nuñez Aristimuño, hombre público de vida transparente, amigo de todo mi afecto, jurista de mi más alto aprecio, y las cuales se celebran en esta histórica ciudad, que se cubrió de gloria en los ardientes días de las luchas por la independencia de la América Hispana.