

**LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DEL ADQUIRENTE POR
USUCAPIÓN ANTES DE LA SENTENCIA QUE DECLARA SU
DOMINIO**

(Trabajo incorporado al libro “Homenaje a Dalmacio Vélez Sársfield” Ed. Academia Nacional de Derecho De Córdoba; Córdoba, 2000, Tomo III, pág. 167 a 181)

Por Gabriel B. Ventura*

<p>Sumario: Introducción – El supuesto analizado – El concepto de “título” en el Código Civil – La titularidad de los Derechos Reales – El Código al regular la legitimación reivindicatoria parece referirse solo a adquisiciones derivadas – Interpretación racional de los arts. 2789 al 2792 del Código Civil – Ejercicio de la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor - Conclusiones</p>
--

INTRODUCCIÓN

A doscientos años del natalicio del Dr. Dalmacio Vélez Sársfield, seguimos admirando la extraordinaria obra jurídica que nos dejara. Con la rudimentaria pluma, sin los recursos tecnológicos ni el torrente de información que caracterizan nuestros tiempos, concretó pues una obra perdurable que aún hoy, y a pesar de sus modificaciones, conserva tan íntegras sus cualidades que resulta difícil de superar. No es meramente circunstancial su perdurabilidad; su obra tuvo especialmente en cuenta

* Premio Joven Jurista, 1989. Académico de Número de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales. Profesor Titular de Derechos Reales y de Derecho Notarial de la Universidad Nacional de Córdoba. Profesor Titular de Derecho Notarial de la Universidad Católica de Córdoba.

“...las necesidades fluctuantes del devenir social...”¹. En este trabajo pues, puso Vélez todo su saber y lo mejor de su experiencia², por ello el tiempo y los cambios sociales no han impedido que, aún hoy, cumpla acabadamente su función reguladora de la actividad civil. Quien visite el templete de don Dalmacio Vélez Sársfield, erigido con toda su bibliografía en la Biblioteca Mayor de la Universidad Nacional de Córdoba, podrá maravillarse contemplando el manuscrito del Código Civil Argentino. En ese elaborado y minucioso trabajo pueden apreciarse, en lo físico, tiras de papel, solapas y pliegues adheridos, sea anotando artículos, explicando o fundando la resolución normativa, sea enriqueciéndola con la apropiada cita de los autores consultados; hay también tachas y enmiendas de toda índole. Denota así una actividad responsable y seria de quien leía y releía una y otra vez lo redactado con una humildad correctora encomiable que constituye, sin dudas, un ejemplo a seguir para los legisladores modernos.

Sin embargo, con el trascurso del tiempo, a la luz de la moderna doctrina jurídica, nuevas leyes complementarias y la modificación de la realidad social, se van precisando conceptos que, si bien no alteran estructuralmente las reglas, dificultan en alguna medida su interpretación³. Ello ha ocurrido, en nuestra opinión, respecto del tema que procuramos analizar en este trabajo.

En efecto, la teoría del título y modo en materia de constitución de derechos reales, que tan claramente maneja Vélez, así como la diferencia entre título en sentido material y formal, son algunos aspectos que han ido sufriendo en doctrina distintas apreciaciones. Entre los

¹ MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Codificación Civil y Derecho Comparado”, Buenos Aires, Ed. Zavallía, 1994, pág. 190.

² MARTÍNEZ PAZ, Enrique; “Dalmacio Vélez Sársfield y el Código Civil Argentino”, Córdoba, Ed. Cubas 1916, pág. 2.

³ MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Algunos problemas vinculados con la investigación en las ciencias jurídicas”, Córdoba, Ed. Advocatus, 1994, pág. 111: “(...) en algunas oportunidades los cambios no afectan a los elementos esenciales del problema que nos ocupa, pero en otros casos las alteraciones resultan fundamentales”.

modos de adquirir el dominio el que más posiciones encontradas ha generado en la doctrina sin dudas lo constituye la usucapión. Por nuestra parte el tema nos ha inquietado ya en otras oportunidades; por ejemplo en el enfrentamiento entre el adquirente por usucapión y el acreedor hipotecario⁴, en la ejecución hipotecaria especial prevista en la ley 24441, cuando el acreedor ejecutante se enfrenta a un poseedor “ad usucapionem”⁵. En esos casos, al igual que en el que aquí nos ocupa, no se cuenta con una previsión normativa expresa. El Código Civil prevé la posibilidad de poseer, de ser defendido en esa relación real (art. 2468 y ss.), y hasta de adquirir el dominio por prescripción (arts. 4015 y 4016 del C.C.) por la posesión continua durante el tiempo legal, obteniendo así un título válido con plena oponibilidad. Sin embargo, el legislador ha dejado desprovisto al intérprete de normas expresas que ayuden a dar solución correcta a las hipótesis previstas en otros dispositivos del mismo cuerpo legal. Sea de manera favorable o desfavorable al usucapiante, estimamos que la legislación debería dar solución expresa al caso en que el adquirente por usucapión intente reivindicar su dominio no declarado.

El tema que analizamos, la acción reivindicatoria intentada por el titular por usucapión, no está exento de todos los aspectos discutidos respecto de ese modo originario de adquirir el dominio. Para más, como dijimos, el supuesto al que nos referimos adolece de dispositivos concretos que nieguen o concedan terminantemente la acción reivindicatoria, lo que dará pié a diferentes posturas sobre la cuestión.

Como puede advertirse con una simple lectura de los dispositivos del Código Civil, el legislador pasó por alto la existencia de los títulos complementos de los modos originarios. Cuando Vélez hace alu-

⁴ VENTURA, Gabriel B.; “La usucapión opuesta al acreedor hipotecario”, en LL Córdoba, 1988, pág. 617.

⁵ VENTURA, Gabriel B.; “La ley 24.441 – Financiamiento de la vivienda y la construcción”, Córdoba, Ed. Alveroni, 1995, pág. 160.

sión al conflicto entre titulares dominiales frente a la reivindicatoria, omite referirse, de manera expresa, a los adquirentes por modos originarios. Quien adquirió por usucapión también ha obtenido un título con tanto valor como el de quien ha habido su derecho por un modo derivado; pero tal supuesto, frente al ataque de un tercero no tiene contemplación expresa en el contexto normativo.

Conforme a lo apuntado, sostenemos que la inexistencia de dispositivos sea negando o concediendo la reivindicación al usucapiente frente al tercer poseedor sin título, constituye un vacío legislativo que, dada la naturaleza tan especial y controvertida de la usucapión, según hemos expresado, hubiera merecido un tratamiento específico.

En verdad la situación se plantea, previamente al problema de la usucapión, por no existir en el Código normas que nos permitan distinguir, como veremos, entre el título en sentido material y título en sentido formal.

EL SUPUESTO ANALIZADO

En primer lugar corresponde excluir de nuestro análisis el caso en que la acción reivindicatoria es ejercida por un adquirente del dominio mediante modo derivado: la tradición, precedida o proseguida de un título traslativo dominial. Estos supuestos han sido clarísima y acabadamente contemplados por el Codificador en los arts. 2789 al 2792 del Código Civil. La precisión de dichos preceptos ha dejado poco margen de discusión a la doctrina nacional que sólo se ha detenido con especial énfasis en el análisis de las presunciones de los arts. 2789 y 2792.

El caso que nos interesa desarrollar en este breve estudio se presenta cuando el adquirente por usucapión, respecto del cual se han cumplido los plazos de posesión, adquirida y mantenida con todos los requisitos que la ley exige para permitir la adquisición por dicho modo,

aun sin haber obtenido una sentencia favorable que le permita de manera indiscutida la oponibilidad de su derecho, intenta una acción reivindicatoria. Ese adquirente es desposeído por un tercero; es decir no por el propietario o quien tenga un título adquisitivo, sino por un simple tercero que logra desplazar de su posesión al adquirente por usucapión.

Obviamente dicho propietario tendrá, en primer lugar todas las acciones posesorias y policiales que le puedan corresponder, según la previsión de los arts. 2468 y ss.; pero si partimos del supuesto de haber prescrito las mismas por haberse cumplido el plazo del año previsto en el art. 4038 del C.C., estaríamos frente a un propietario desprovisto de defensas correlativas a un titular dominial. Desde ya desechamos por muy simplista y poco profunda la posición de sostener que al no tener documento acreditativo de su derecho, a este adquirente por usucapión le estén vedadas, no sólo la reivindicatoria, sino cualquier otra acción real. No creemos que sea ésa la solución que respete el espíritu de la ley cuando en el art. 2524, inc. 7º enuncia la prescripción como modo de adquirir. Tampoco coincidiría esta postura con el pronunciamiento doctrinario que establece que la sentencia de usucapión tiene solo efecto declarativo y que el derecho real adquirido por el usucapiente se adquiere desde el momento del cumplimiento de los supuestos legales⁶, razón por la cual amén de ser poseedor, estaríamos en presencia de un verdadero “dominus” que, como tal, merece todo el respaldo y protección legal. Recordemos la norma del art. 2758 del C.C. cuando, refiriéndose a la legitimación activa de la acción, expresa

⁶ La sentencia de usucapión es solo declarativa y no constitutiva del derecho adquirido. Ver José LEVITÁN, “Prescripción Adquisitiva del Dominio”, Bs.As. Ed. Astrea, 1979, 2º Ed. pág. 138. Néstor LAPALMA BOUVIER; “El Proceso de Usucapión”, Santa Fe, Ed. Rubinzal Culzoni, 1979, pág. 19. Marta MORCOLÍN de ANDORNO; “Prescripción Adquisitiva”, Ed. Zeus, 1975, 2º Ed. Pág. 119-121. Beatriz AREÁN de DÍAZ DE VIVAR, “Juicio de Usucapión”, Bs.As. Ed. Hammurabi, 1984, pág. 297-298.

que “la acción reivindicatoria es una acción que NACE DEL DOMINIO...”.

Interpretamos que el caso no obstante no estar contemplado expresamente, no es totalmente ajeno a las previsiones de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil. Solo debemos acordar una terminología uniforme al referirnos a la expresión “título” para poder comprender el alcance de dichos dispositivos.

EL CONCEPTO DE “TÍTULO” EN EL CÓDIGO CIVIL

En efecto, atento a que la expresión “título” en el ámbito del derecho resulta una palabra multívoca, se hace necesario, antes de fundar nuestra posición efectuar algunas precisiones a ese respecto.

Solo por extensión, abreviación o comodidad del lenguaje será aplicable a la cártula la denominación de “título”, sea escritura, resolución administrativa o judicial. En rigor de verdad y en sentido sustancial la palabra “TÍTULO” hace alusión a la causa de adquisición, a la causa eficiente o generadora; es decir, en otras palabras, al acto jurídico que genera o produce la mutación, llámese compraventa, dación en pago, permuta, etc. Ahora bien, los ejemplos enumerados están referidos a títulos complementaos del modo derivado tradición, pero es factible asimismo, la utilización de la denominación “título o causa de adquisición” para referirse a aquellos que trabajan complementando modos originarios como la usucapión, avulsión o aluvión⁷.

⁷ LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando; “Derechos Reales”, Bs.As. Ed. Zavallía, 1989, Tomo I, pág. 265, dice: “Todos los modos, sin excepción alguna tienen en este sentido título. Para algunos modos, como la tradición, el título consiste en un negocio jurídico, para otros, como la apropiación, (el título) reside en la ley(...)” (lo entre paréntesis es nuestro. La frase original del autor, seguramente por error en el tipeado, consigna “el modo”). VENTURA, Gabriel B.; “Dinámica de la constitución de los Derechos Reales y su repercusión registral”, en “Anuario de Derecho Civil”, Córdoba, Ed. Alveroni, 1994, pág. 199. Allí decíamos: “Sea el modo originario o derivado, siempre debe existir un complemento causal. Sin causa el modo no posibilita la constitución de ningún derecho real”.

Lo expresado en el antecedente párrafo nos permite revivir la terminología empleada para distinguir la titularidad material de la titularidad formal. Mientras la primera hace alusión a la causa generadora, el título en sentido sustancial; con la segunda en cambio, referimos al documento portante de dicho acto, al elemento acreditativo de la causa: Escritura pública, contrato privado, resolución judicial, etc. Es la distinción que efectuaba ya Salvat, cuando distinguía el “acto instrumental” (título en sentido material) del “acto instrumentado” (título en sentido formal)⁸.

De lo expresado surge con claridad, en nuestra opinión, que el adquirente por usucapión tiene título, aun cuando todavía no haya tan siquiera iniciado el trámite judicial para obtener una sentencia favorable. Tiene pues título en sentido material mediante el cumplimiento de los elementos que hacen adquirir el dominio por usucapión: la posesión durante el tiempo y las condiciones exigidas por ley.

LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES

En consecuencia será necesario aclarar que cuando en el ámbito del derecho, dominado también hoy por los registros jurídicos de bienes, nos referimos a la TITULARIDAD DE UN DERECHO REAL, podemos estar haciendo alusión a tres situaciones que, si bien pueden presentarse conjuntamente, pueden asimismo darse por separado.

a) Titularidad cartular, instrumental o formal

Es la que se logra con el instrumento apropiado (con las formas establecidas por ley), conteniendo una CAUSA IDÓNEA para producir

⁸ SALVAT, Raymundo M.; “Tratado de Derecho Civil Argentino – Parte General”, Bs.As. Ed. TEA, 1964, Tomo II, pág. 322.

la adquisición, modificación, etc. de un derecho real (compraventa, donación, permuta, etc.). Así, por ejemplo, cuando se instrumenta en escritura pública la venta de un inmueble entre el Señor A y el Señor B, se está haciendo titular cartular al Sr. B de la cosa objeto del acto instrumentado; también constará la titularidad de B, cuando el Juez, luego de efectuadas las operaciones de partición de los bienes hereditarios quedados al fallecimiento de A, aprueba las mismas que adjudican los bienes a B.

b) Titularidad registral

Es la que surge de las constancias registrales. Así diremos que es titular quien figure en los asientos como sujeto activo del derecho real de que se trate. Generalmente esta titularidad registral surge como consecuencia de una titularidad cartular o instrumental que la precede, puesto que la ley impone como obligatoria, como se vio, al menos en el derecho argentino, la registración de los títulos de derechos reales sobre inmuebles. El valor de esta titularidad dependerá del valor que se le adjudique a la registración en cada sistema jurídico. En un sistema de registración constitutiva, salvo los supuestos de error, la sola inscripción determina, amén de la titularidad registral, la titularidad real. En un sistema convalidante, por ejemplo, en el que la sola registración subsana los defectos de que adolecieren los títulos, como es el caso del sistema "Torrens", hasta en los casos de error, esta titularidad podrá determinar la titularidad del derecho mismo. Cuando el sistema es no convalidante, como nuestro registro inmobiliario (art. 4 Ley 17801), la mera titularidad registral no nos determina irrefutablemente la titularidad real del derecho.

c) Titularidad real

Ésta es, sin dudas, la más completa e implica tener efectivamente el derecho real que se pretende. Si se tiene un título idóneo para adquirir derechos reales, con todas las formalidades de ley (la “*causa idonea ad transferendum dominium*”) y, además, se ha producido el modo sobre la cosa (art. 577, 2601, 2602 y 2603 del Código Civil) estamos en presencia de un titular real de ese bien.

Cada una de estas situaciones pueden presentarse por separado y no necesariamente en forma conjunta. Ello ocurre, en algunos casos por meras patologías, como lo es de la inexactitud por error registral, en la que se consigna a un titular registral que no lo es ni cartular ni real. También se puede ser titular cartular sin ser titular real, cuando se ha recibido título y no la posesión. A su vez, ese título pudo ingresar válidamente al Registro con lo que el sujeto adquirente obtuvo también titularidad registral; y, sin embargo, no se tiene la certeza de que sea titular real ya que pudo no efectuarse la tradición. El caso también puede plantearse cuando se ha adquirido en virtud de un contrato celebrado en el extranjero el que, según el art. 1211 del Código Civil, no permitirá efectuar una tradición válida en nuestro país si no fuere protocolizado por orden del juez competente. Tendremos la certeza, en estos casos, de que no hay titularidad real al no estar protocolizado puesto que no pudo efectuarse el modo. Igualmente, quien tenga título y hasta que haya recibido la posesión, que luego pierde porque otro posee durante el tiempo necesario para prescribir, tendrá solo la titularidad cartular habiendo perdido la titularidad real.

El supuesto más interesante sin dudas es el que atañe al tema analizado y se ha de plantear en el caso inverso: cuando siendo titular real, no se es titular cartular ni registral. Ocurre cuando el sujeto posee durante veinte años un inmueble con las demás condiciones legales previstas para producir la adquisición por usucapión (art. 4015 y 4016 del Código Civil). El solo transcurso del tiempo, como dijimos, con in-

dependencia de trámite judicial alguno, transforma a ese poseedor en titular real, ello a pesar de no contar con titularidad cartular ni registral. Es más, dicha titularidad podrá ser opuesta a terceros, aun sin registración⁹.

EL CÓDIGO AL REGULAR LA LEGITIMACIÓN REIVINDICATORIA PARECE REFERIRSE SOLO A ADQUISICIONES DERIVADAS

Esta apreciación final que hemos efectuado, puede en la práctica verse impedida por una interpretación demasiado superficial de la expresión “título” empleada por los arts. 2789 y 2790 del Código Civil.

Lamentablemente de las expresiones de Vélez, surge con claridad que ha tenido en mente al prever los supuestos conflictivos (existencia o no de títulos, fechas de los mismos, mejor derecho a poseer, estado de ocupación actual, etc.) solo los modos derivados de adquirir el dominio. En efecto, sirve como ejemplo el art. 2791, cuando frente al supuesto en que tanto el reivindicante como el poseedor contra quien se intenta la acción presentan sendos títulos de propiedad otorgados por un mismo titular antecedente, expresa que “...el primero que ha sido puesto en posesión de la heredad que se reivindica, se reputa ser el propietario”. La expresión “HA SIDO PUESTO EN POSESIÓN” revela el carácter derivativo de esa adquisición prevista por el legislador que ha pasado por alto, a nuestro entender involuntariamente, el caso en que la posesión no hubiese sido “recibida” de nadie, sino que el poseedor “motu proprio” la hubiere tomado por ocupación. Sirve igualmente de ejemplo, en cuanto a la limitación de las expresiones del Codificador, el art. 2792 cuando habla de distintos propietarios antecedentes frente a los actuales contendientes en la reivindicatoria. Aquí se

⁹ Ver sobre este tema nuestro: “Dinámica de la Constitución de los Derechos Reales y su Repercusión Registral” Ob.cit., Pág. 187.

presupone pues la necesidad de existencia de un propietario antecedente autor del título actual, olvidando así, como dijéramos, los supuestos de adquisición originaria en los que el derecho de omínio no deviene de ningún antecesor.

INTERPRETACIÓN RACIONAL DE LOS ARTS. 2789 A 2792 DEL CÓDIGO CIVIL

Si aplicamos lo expresado en el título anterior, creemos que, frente a este vacío, interpretar la expresión “título” solo aludiendo al título en sentido formal (titularidad cartular, instrumental o formal, según nuestra terminología) sin dudas nos llevaría a la falsa conclusión que el usucapiente no tiene título; pero si, por el contrario, damos a dicha expresión el sentido más técnico refiriéndonos al título en sentido sustancial (titularidad real en nuestra terminología) y la armonizamos con el resto de la normativa, no podremos negar que el usucapiente tiene el título al que hacen referencia los dispositivos citados.

Sirve también para afianzar nuestra posición considerar que cuando el adquirente por usucapión tiene ya elaborada a su respecto la titularidad cartular y hasta registral, es decir que ya ha obtenido sentencia favorable, nadie negará que tiene acción reivindicatoria frente a un tercero usurpador y, sin embargo, sería dable allí efectuar las observaciones que hemos analizado respecto a las expresiones de Vélez al referirse de manera expresa solo a las adquisiciones derivadas.

En suma pues, el adquirente por usucapión es un titular real del dominio, razón por la cual no es dable negarle acción reivindicatoria frente a un tercero usurpador que logre desplazarlo de su posesión. La expresión título usada por los artículos 2789 a 2792 debe interpretarse de manera racional, en sentido material, abarcando la totalidad de las causas de adquisición y no ceñida a la presentación de documentos

acreditativos¹⁰. Por otra parte es lo que surge del art. 2776 cuando hace procedente la acción contra el actual poseedor de inmueble que lo hubo por haber desposeído al reivindicante. La norma pues no se refiere a la desposesión del PROPIETARIO, sino del REIVINDICANTE. Si bien es cierto que interpretar este último dispositivo fuera del contexto normativo, que exige generales requisitos legitimantes puede constituir una conducta hermenéutica demasiado aventurada, resulta sin embargo, frente al vacío y a la injusticia que generaría negar la acción al propietario adquirente por usucapión, otro valioso argumento a favor de nuestra postura.

No desconocemos que la existencia de documentos acreditativos jugará un preponderante papel durante el proceso reivindicatorio; pero para ordenar nuestro análisis hacemos primero la apreciación sustancial para avocarnos luego al aspecto procedimental.

EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA CONTRA EL TERCER POSEEDOR

En definitiva, luego de lo expresado, sostenemos que el adquirente por usucapión tendrá la posibilidad de ejercer la acción reivindicatoria en contra de un tercer ocupante, de lo que podrán surgir diversas situaciones según la conducta que asuma ese demandado. Éste podrá reconocer, sea tácita o expresamente, el mejor derecho del actor o negar el derecho del mismo. Veamos cada supuesto por separado:

a) Demandado que reconoce el derecho del actor

¹⁰ “Cuando el Código Civil exige la presentación por el reivindicante del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda su derecho de dominio y no al título en el sentido documental o formal”. SC Buenos Aires, fallo del 8/11/1960, en autos “Begué de Giménez, Flora y otros c/ Camaño, Francisco A.”, en LL, 101-331.

Este supuesto puede presentarse cuando el demandado está vinculado contractualmente con el adquirente por usucapión y dicho contrato le está colocando en situación de tenedor frente al poseedor. Se hará aplicable aquí el 2352 del C.C., que lo acredita como tenedor de la cosa, el 2464 y el 2782, normas estas que le obligan a proporcionar el nombre del poseedor a cuyo nombre posee. Aun cuando hubiere nombrado al demandante como poseedor, en cumplimiento de las normas citadas, si no restituye la cosa voluntariamente la acción debe continuar y prosperar. También puede ocurrir que el demandado, aun no estando vinculado contractualmente, no niegue en el proceso la base de la acción del reivindicante ni cuestione su derecho a hacerlo.

Es innegable que en estos casos, a pesar de la inexistencia de un título en sentido formal (titularidad cartular), asiste legitimación al actor para la pretensión reivindicatoria. Es más, creemos que aquí no será menester ni siquiera el carácter de “dominus” del reivindicante, tal como lo ha resuelto la jurisprudencia¹¹.

b) Demandado que niega derecho al reivindicante

El otro supuesto se dará cuando el demandado no reconozca la legitimación del actor, esgrimiendo falta de acción o inhabilidad de título, y amparado en la letra del art. 2758 C.C. Podrá argumentarse pues, conforme lo hemos explicado que el reivindicante no tiene título, haciendo alusión por supuesto, solo a la titularidad cartular o formal. Sin embargo, creemos que, en este supuesto, juntamente con la acción

¹¹ “En la acción reivindicatoria la prueba se rige por una serie de presunciones que no se ajustan estrictamente a lo que podría ser la prueba teórica del dominio, exigiéndose que el reivindicante demuestre que su derecho es preferible al del poseedor actual; de ahí que bien pueda contemplarse en la sentencia la mera posesión invocada por el reivindicante, que alega haber dado el bien en locación al demandado, quien luego habría intervertido su título de permanencia en el inmueble, pues aquél no tiene porqué expresar la causa de su dominio” (Acdeel SALAS, “Código Civil Anotado”, Bs. As. Depalma, 1974, 2º Ed. Tomo 2, nota al art. 2789, pág. 753).

reivindicatoria deberá otorgársele al actor la posibilidad de generar toda la prueba del dominio, a los fines de poder pedir las medidas complementarias de protección de la cosa a reivindicar, previstas por el art. 2788 del C.C. o las previstas en el 2786 respecto de cosas muebles cuando existe el peligro de pérdida o deterioro. Lógicamente para ello el reivindicante deberá proceder conforme a los arts. 4015 y 4016 y a la ley 14.159, lo que implicará necesariamente también todas las diligencias preparatorias y posteriores exigidas y la citación del propietario antecedente y de quienes se consideren con derecho, conforme también a las disposiciones locales. La falta de documento acreditativo no puede ser obstáculo *prima facie* para la defensa del derecho sustancial¹².

De procederse como lo proponemos resulta obvio que el adquirente, además de la protección jurídica frente al ataque, obtendrá la titularidad cartular o formal del dominio, puesto que virtualmente se han seguido todos los pasos para obtenerla. En el caso anterior en cambio, solo prosperará la acción; pero la misma nada aportará respecto a la titularidad formal de la que seguirá careciendo el adquirente por usucapión.

CONCLUSIONES

1. Al referirse al conflicto entre titulares dominiales en materia reivindicatoria, en el Código se pasó por alto la existencia de los títulos complemento de los modos originarios.

¹² La jurisprudencia ha ido aún más lejos de nuestra propuesta al expresar que “Cuando se ejercita la acción reivindicatoria mediante la cual se tiende a lograr la recuperación de la posesión ejercida y no la declaración de la adquisición del dominio por la usucapión, no son aplicables las normas contenidas en la ley 14.159, y la circunstancia que no siguiera con anterioridad la reivindicante con los trámites para obtener el título informativo, no obsta a la admisión de la acción reivindicatoria, si en el juicio demuestra haber ejercido la posesión, con los caracteres exigidos por la ley, y durante el tiempo necesario para que se produzca la usucapión, con anterioridad a la desposesión por el demandado”. (Cám. 1º Civil y Comercial de Tucumán. 7/4/1978, JA, 1978-IV-471.

2. El adquirente por usucapión constituye su dominio por el solo transcurso del tiempo y la posesión conforme a las exigencias legales, con independencia de pronunciamiento judicial alguno, el que solo tendrá efecto declarativo.
3. Por ello, quien adquirió por usucapión, también ha obtenido un título con tanto valor como el de quien ha habido su derecho por un modo derivado. Se trata pues de un "*dominus*".
4. Se hace aplicable así, a su respecto, la expresión legitimante del art. 2758 cuando manifiesta que la acción reivindicatoria "nace del dominio".
5. La expresión título usada por el Código Civil en todo lo referente a reivindicación solo puede aplicarse a la cártula (escritura, resolución administrativa o judicial) por extensión, ya que en su sentido más importante y sustancial, significa la causa de adquisición, causa eficiente o generadora.
6. El adquirente por usucapión tiene título, aun cuando todavía no haya tan siquiera iniciado el trámite judicial para obtener una sentencia favorable. Tiene pues título en sentido material y falta concretar a su respecto el título en sentido formal, mediante la sentencia declarativa.
7. Por ello no es dable negarle acción reivindicatoria frente a un tercero usurpador que logre desplazarlo de su posesión.
8. Incoada la acción reivindicatoria por el adquirente por usucapión si el demandado reconoce expresa o tácitamente el mejor derecho de actor, la acción debe prosperar a pesar de no tener el demandante titularidad cartular. Por supuesto que esta acción no proporcionará al reivindicante adquirente por usucapión titularidad formal o cartular, para lo que deberá iniciar acción aparte.

9. Si el demandado niega el derecho del actor, mediante la oposición de excepción de inhabilidad de título o de falta de acción, debe permitirse al adquirente por usucapión, dentro de la misma acción reivindicatoria, producir toda la prueba de su dominio conforme a las exigencias de la ley 14.159, los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y las normas procesales locales con citación del posible propietario anterior y de quien se considere con derecho. En este caso, amén del recupero de la cosa, el accionante obtendrá la titularidad cartular.